

ASSURANCE PRÊT
HYPOTHÉCAIRE

L'ACHAT D'UNE MAISON
ÉTAPE PAR ÉTAPE

VOTRE GUIDE POUR ACHETER UNE MAISON AU CANADA



La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. Voix de confiance en matière d'habitation au Canada, la SCHL contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier; elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

This publication is also available in English under the title

Homebuying Step by Step: Your Guide to Buying a Home in Canada (60946)

Cet ouvrage vous est transmis à titre d'information générale seulement.

L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage qui est fait de cette information ou des mesures prises en la consultant. Il est conseillé aux lecteurs de consulter les ressources professionnelles appropriées afin de déterminer les mesures convenant à leur cas particulier. La SCHL n'assume en aucun cas la responsabilité des conséquences découlant de l'utilisation de l'information figurant dans ce guide.

Données de catalogage avant publication (Canada)

Vedette principale au titre :
L'achat d'une maison étape par étape : Votre guide pour acheter une maison au Canada

Édition révisée

Publié aussi en anglais sous le titre :
Homebuying Step by Step: Your Guide to buying a home in Canada

No de cat. NH15-114/2004F
ISBN 0-662-78467-7

1. Habitations – Achat – Canada – Guides, manuels, etc.
2. Habitations – Coût – Canada – Guides, manuels, etc.
3. Accession à la propriété –

Canada – Guides, manuels, etc.
I. Société canadienne d'hypothèques et de logement.

HD1379.H65 2004
332.7'22'0971
C2004-980342-5

© 1998, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'archivage dans un système d'extraction ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, la traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

Révision : 2002, 2003, 2004, 2007, 2008, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2017, 2020, 2021, 2022

Réimpression : 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2011, 2012, 2013, 2014, 2017, 2020, 2021, 2002

Table des matières

ÉTAPE 1 Devenir propriétaire,
est-ce pour moi? _____ 3

ÉTAPE 2 Avez-vous les moyens
d'accéder à la propriété? _____ 5

ÉTAPE 3 Financer l'achat de votre maison _____ 10

ÉTAPE 4 Choisir la maison qui vous convient ____ 13

ÉTAPE 5 Faire une offre d'achat
et conclure la vente _____ 18

Une fois propriétaire
Comment entretenir votre maison
et protéger votre investissement _____ 21

Les termes qu'il est bon de connaître _____ 23

Une maison est un endroit où vous vivez des moments heureux en famille et avec vos amis. C'est aussi un moyen d'assurer votre avenir financier. L'achat d'une maison est une expérience qui peut être formidable, mais aussi complexe et éprouvante.



La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) peut vous aider à comprendre le processus d'achat d'une maison. En tant qu'organisme national responsable de l'habitation au Canada, la SCHL a aidé des millions de Canadiens à acquérir un logement abordable et de qualité. Le présent guide contient des informations qui vous aideront à prendre de bonnes décisions à chaque étape du processus.

Tout au long du guide, des encadrés vous renvoient au document complémentaire :

L'achat d'une maison étape par étape : Cahier de travail et listes de vérification, offert en version imprimée ou électronique à la page schl.ca/etapeparetape.



Vous pouvez également trouver de plus amples renseignements dans une page connexe du site schl.ca.



Conseils pour les nouveaux arrivants : l'achat de votre première maison au Canada

Chaque année, le Canada accueille environ 300 000 nouveaux arrivants. Si vous êtes un nouvel arrivant au Canada, l'achat d'une maison pourrait être l'un des plus grands défis que vous aurez à relever. Nous avons des ressources qui vous aideront à mieux comprendre le fonctionnement du système canadien du logement et à trouver, louer ou acheter une maison.

Pour en savoir davantage, visitez notre site Web pour les nouveaux arrivants, à la page schl.ca/nouveauxarrivants. Vous y trouverez de l'information offerte en huit langues!

ÉTAPE 1

Devenir propriétaire, est-ce pour moi?

L'achat d'une maison est l'une des décisions les plus importantes que l'on prend au cours de sa vie. Pour faire le bon choix, demandez-vous d'abord : Qu'est-ce qui est vraiment important pour moi dans une maison? Quelle est ma situation financière actuelle? Quels sont mes besoins financiers et quel est mon style de vie?

Les coûts réels de posséder une maison

Si vous n'avez jamais été propriétaire, vous ne connaissez peut-être pas tous les coûts qui sont associés à la possession d'une maison.



Frais initiaux

Le montant d'argent dont vous aurez besoin au départ pour acheter une maison, y compris la mise de fonds, les frais de clôture et les taxes applicables.



Frais d'occupation

Les frais que vous devez payer pour occuper votre maison. Ces frais comprennent : les paiements hypothécaires, l'impôt foncier, les primes d'assurance, les factures des services publics, les frais de copropriété (s'il y en a) et les réparations et l'entretien ordinaires.



Réparations majeures

Les grosses réparations et les rénovations très coûteuses dont toute maison aura besoin un jour, comme remplacer le toit ou réparer les fondations.

Si vous choisissez une propriété qui n'est pas reliée aux services municipaux comme l'aqueduc ou l'égout, préparez-vous à payer des frais d'entretien supplémentaires.



Êtes-vous prêt à accéder à la propriété?

L'achat d'une maison n'est pas pour tout le monde. Avant de prendre une décision, posez-vous les questions suivantes.

- ✓ Quelle est ma **stabilité financière**?
- ✓ Est-ce que j'ai la **capacité de gérer mes finances** et assez de discipline pour un achat aussi important?
- ✓ Est-ce que je connais les **coûts et responsabilités** rattachés à la possession d'une maison?
- ✓ Est-ce que je suis prêt à **consacrer le temps** qu'il faut pour l'**entretien régulier d'une maison**?

Location ou achat : les avantages et les inconvénients

Commencez par faire des recherches pour déterminer le prix d'une maison ordinaire dans la région où vous souhaitez vivre.

Ensuite, faites la liste des avantages et des inconvénients d'être locataire ou propriétaire, afin de déterminer quelle est l'option qui vous convient le mieux. Votre liste pourrait ressembler à ceci :

LOCATION

AVANTAGES

- Moins d'entretien et de réparations
- Frais mensuels et frais initiaux inférieurs
- Engagement à plus court terme : plus facile de déménager, de changer de quartier ou de ville
- Protection contre la diminution de la valeur des propriétés
- Possibilité d'économiser pour investir ou pour accumuler une plus grosse mise de fonds en vue de l'achat d'une maison

INCONVÉNIENTS

- Les paiements mensuels peuvent augmenter d'une année à l'autre
- Risque que le bail ne soit pas renouvelé
- Vous payez le prêt hypothécaire d'une autre personne, au lieu d'accumuler un avoir propre
- Il n'est pas possible de repeindre ou de rénover sans la permission du propriétaire

ACHAT

AVANTAGES

- Liberté de rénover ou de modifier le logement selon vos goûts
- En payant votre prêt hypothécaire, vous accumulez de l'avoir propre dans un investissement sûr
- Possibilité d'avoir un revenu locatif avec un appartement accessoire
- Stabilité et tranquillité d'esprit – votre logement vous appartient, il est votre investissement

INCONVÉNIENTS

- Risque de perte financière si la maison a perdu de la valeur au moment de la revente
- Responsabilité de tous les frais d'occupation – paiement du capital et des intérêts, impôt foncier, assurances et entretien
- Les paiements mensuels peuvent augmenter beaucoup si les taux d'intérêt ont augmenté au moment où vous renouvelez votre prêt hypothécaire
- Risque de réparations imprévues et coûteuses

Remplissez la feuille de travail **Location ou achat à l'étape 1** du cahier de travail.



Apprenez-en davantage sur la location d'un logement à la page schl.ca/location.



Les nouveaux arrivants au Canada peuvent également consulter la page schl.ca/nouveauxarrivants.



Être propriétaire ou locataire, l'un et l'autre ont leurs bons côtés. Commencez par bien comprendre les avantages et responsabilités découlant de chacun avant de prendre votre décision.

ÉTAPE 2

Avez-vous les moyens d'accéder à la propriété?

Avant de commencer à chercher une maison, vous devez d'abord déterminer combien vous pouvez payer. Le remboursement du prêt hypothécaire sera probablement votre plus grande dépense, mais il y a d'autres coûts que vous devez aussi connaître. Personne ne veut avoir de mauvaises surprises!

Faites un bilan clair de votre situation financière actuelle. Ainsi, vous serez mieux préparé lors de votre rencontre avec un prêteur ou un courtier. Les calculs présentés ci-dessous vous aideront à brosser

CALCUL 1 :

À combien s'élèvent vos dépenses actuellement?

1. Premièrement, déterminez combien vous dépensez chaque mois. Voici quelques exemples de dépenses.

Dépenses du ménage

- ☐ épicerie
- ☐ frais de scolarité
- ☐ vêtements
- ☐ cadeaux
- ☐ entretien de la maison
- ☐ soins des enfants

Dépenses de loisirs

- ☐ restaurants
- ☐ spectacles
- ☐ magazines et livres
- ☐ loisirs
- ☐ voyages

Remboursement de dettes

- ☐ cartes de crédit
- ☐ prêts automobiles
- ☐ prêts personnels
- ☐ marges de crédit
- ☐ prêts étudiants
- ☐ autres prêts hypothécaires pour propriétés déjà achetées

Épargne et placements

- ☐ REER
- ☐ CELI
- ☐ comptes épargne
- ☐ dons de bienfaisance
- ☐

2. Deuxièmement, déduisez les dépenses de votre revenu mensuel net (le montant d'argent que votre ménage gagne chaque mois, après impôt et autres déductions). La différence est le montant d'argent qu'il vous reste chaque mois après déduction des dépenses.

La SCHL propose plusieurs calculateurs en ligne pour vous aider, par exemple, à préparer le budget de votre ménage ou à calculer le maximum que vous pouvez vous permettre quant au prix de la maison et aux paiements mensuels.

Remplissez la feuille de travail **Budget du ménage** à l'étape 2 du cahier de travail.



Vous trouverez ces outils à la page schl.ca/calculateurs.



CALCUL 2 :

Quelle est ma capacité d'emprunt?

Calculez le montant que vous pouvez consacrer chaque mois à l'habitation sans mettre en danger votre sécurité financière.

Les deux règles simples ci-dessous vous aideront à déterminer votre capacité financière. Comprenez bien ces règles, car elles vous seront utiles au moment de faire approuver votre prêt hypothécaire.

Première règle d'accessibilité financière

En règle générale, vos frais de logement mensuels ne devraient pas dépasser 32 % de votre revenu mensuel brut (avant impôt) moyen. Ce pourcentage est le ratio entre votre dette et votre revenu brut, ou votre ratio d'amortissement brut de la dette (ratio ABD). La SCHL limite le ratio ABD à 39 % pour les acheteurs qui veulent être admissibles à un prêt hypothécaire assuré.

Vos frais de logement comprennent :

- vos paiements hypothécaires mensuels (capital et intérêts)
- l'impôt foncier (taxes)
- les frais de chauffage
- 50 % des frais de copropriété (s'il y a lieu)
- 50 % des frais de l'association de propriétaires (s'il y a lieu)
- 100 % du loyer du terrain (s'il s'agit d'un terrain loué à bail)

Remplissez la feuille de travail
Règles d'accessibilité financière
à l'étape 2 du cahier de travail.



Deuxième règle d'accessibilité financière

En règle générale, le montant mensuel que vous payez pour rembourser toutes vos dettes ne devrait pas dépasser 40 % de votre revenu mensuel brut (avant impôt) moyen. Ce pourcentage est le ratio entre votre dette totale et votre revenu, ou votre ratio d'amortissement total de la dette (ratio ATD). La SCHL limite le ratio ATD à 44 % pour les acheteurs qui veulent être admissibles à un prêt hypothécaire assuré.

Votre fardeau de la dette mensuelle comprend :

- les frais d'occupation (le montant calculé dans la première règle)
- un prêt ou un crédit-bail pour une automobile
- les paiements de carte de crédit
- les paiements de marge de crédit
- les autres prêts hypothécaires

Le montant maximum que vous pouvez vous permettre pour une maison dépend de ces chiffres et du montant de votre mise de fonds. Pour bien des personnes qui souhaitent devenir propriétaires, économiser pour la mise de fonds est la partie la plus difficile de l'achat d'une maison.

Vous pourriez donc envisager de profiter de différents programmes gouvernementaux.

Par exemple, **l'Incitatif à l'achat d'une première propriété** permet aux acheteurs admissibles, qui ont le montant minimal de mise de fonds pour un prêt hypothécaire assuré, de faire financer une partie de leur achat au moyen d'un prêt

hypothécaire avec participation. Ce programme offre un montant de 5 ou 10 % du prix d'achat de l'habitation pour la mise de fonds. Une mise de fonds plus élevée réduit vos coûts liés au prêt hypothécaire, ce qui rend la possession d'une habitation plus abordable. En échange de cet incitatif que vous devrez rembourser dans l'avenir, le gouvernement du Canada participera à toute appréciation ou dépréciation fondée sur la juste valeur marchande de la propriété au moment du remboursement.

Pour en savoir plus, visitez la page chezsoi.dabord.ca/lapp.

CALCUL 3 :

Les frais initiaux

Calculez combien d'argent vous devez économiser pour payer tous les frais initiaux associés à l'achat d'une maison. Par exemple, avez-vous assez d'économies pour payer :

- ☐ la mise de fonds – la portion du prix de la maison que vous devez être prêt à payer au moment de déposer votre offre d'achat
- ☐ les frais d'inspection et d'évaluation de la maison
- ☐ les primes d'assurance – assurance habitation, assurance prêt hypothécaire, etc.
- ☐ les frais d'inscription sur le registre foncier – ces frais correspondent à un pourcentage du prix d'achat de la propriété
- ☐ l'impôt foncier et les services publics payés d'avance – il est possible que vous deviez rembourser les factures payées d'avance par le vendeur
- ☐ les honoraires de l'avocat ou du notaire
- ☐ les éventuelles réparations ou rénovations
- ☐ les frais de déménagement
- ☐ la TPS/TVH/TVQ sur le prix de vente (si la maison est neuve) ou sur le montant de l'assurance prêt hypothécaire (si cela s'applique)

Le **Régime d'accession à la propriété** permet aux acheteurs d'une première habitation de constituer leur mise de fonds en retirant, sans payer d'impôt, un montant de leur régime d'épargne retraite enregistré (REER). Les fonds ainsi retirés sont ensuite remboursés en versements sur une période pouvant atteindre 15 ans.

Pour en savoir plus sur ce programme, ainsi que sur le **montant pour l'achat d'une première habitation** et le **remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves**, visitez la page schl.ca/programmesacheteurs.

Remplissez la feuille de travail **Frais initiaux à l'achat** à l'étape 2 du cahier de travail.



CALCUL 4 :

Quel serait votre budget de propriétaire?

(Respecterait-il les règles d'accessibilité financière?)

Maintenant que vous avez une bonne idée de ce que coûte une maison et de votre situation financière, retournez aux calculs 1 et 2 et remplissez la colonne « Futur » (deuxième colonne).

Assurez-vous d'inclure toutes vos dépenses. En cas de doute, il est mieux d'en mettre plus que pas assez.

Si vos frais d'occupation mensuels dépassent 32 % de votre revenu mensuel brut, ou si la totalité de vos dettes dépasse 40 % de votre revenu mensuel brut, vous pourriez avoir des difficultés à obtenir un prêt hypothécaire.

Remplissez la feuille de travail
Budget du ménage à l'étape 2
du cahier de travail.



Quelle est la prochaine étape?

Si vous avez les moyens d'acheter la maison de votre choix, vous êtes prêt pour l'étape 3.

Si vous pensez que vous auriez de la difficulté à faire vos paiements hypothécaires, ou si vous avez des inquiétudes à propos de vos finances, vous pouvez toujours faire des changements.

Rencontrez un conseiller en crédit ou votre prêteur et planifiez certaines mesures que vous pourriez prendre pour améliorer votre situation financière ou votre cote de crédit

Analysez votre budget actuel pour voir si vous pourriez dépenser moins ou économiser plus

Remboursez certains emprunts ou d'autres dettes

Cherchez une maison moins chère

Économisez encore quelques années pour avoir une plus grosse mise de fonds

ÉTAPE 3

Financer l'achat de votre maison

Il est temps de prendre rendez-vous avec votre prêteur ou votre courtier hypothécaire pour discuter de vos options de financement et confirmer si vous avez la capacité financière d'acheter une maison. Il discutera avec vous des modalités hypothécaires et des taux d'intérêt et expliquera ce que vous devrez faire pour obtenir une approbation de prêt hypothécaire une fois que vous aurez trouvé votre maison.

Faites préapprouver votre prêt

Il est souhaitable d'obtenir un prêt hypothécaire préapprouvé avant de commencer à chercher une maison. De quoi s'agit-il exactement?

En faisant approuver d'avance votre prêt, vous savez combien vous pouvez payer, quel sera votre taux d'intérêt et quel sera le montant de vos paiements hypothécaires mensuels. La préapprobation de prêt vous permet de cibler vos recherches sur des habitations qui vous conviennent (type, taille, quartier).

Une préapprobation de prêt ne garantit pas que vous obtiendrez un prêt hypothécaire. La maison que vous souhaitez acheter doit d'abord être évaluée, afin que le prix et les conditions de la vente soient acceptables pour le prêteur.

Prêt hypothécaire 101 : les termes clés

Les prêts hypothécaires offrent de nombreuses options. Votre prêteur ou votre courtier vous aidera à choisir le type de prêt hypothécaire qui répond le mieux à vos besoins.

Pour vous faciliter la tâche, apprenez à connaître les termes et les options qui suivent.

Période d'amortissement : Période de temps que vous choisissez pour rembourser votre prêt hypothécaire (généralement 25 ans).

Terme du prêt hypothécaire : Durée de temps (six mois à dix ans) que vous choisissez et pendant laquelle les options et le taux d'intérêt que vous avez choisis demeureront en vigueur. À la fin du terme, vous pouvez renégocier votre prêt et choisir les mêmes options ou des options différentes.

Prêt hypothécaire ouvert ou fermé :

- **prêt hypothécaire ouvert** – le prêt hypothécaire peut être remboursé en partie ou en entier en tout temps, sans pénalité;
- **prêt hypothécaire fermé** – le taux d'intérêt est généralement plus bas, mais il y a peu (ou pas) d'options de remboursement du prêt en partie ou en entier avant la fin du terme.

Calendrier des paiements : Fréquence à laquelle vous faites vos paiements hypothécaires – chaque semaine, toutes les deux semaines ou une fois par mois. Vous pouvez aussi faire des paiements accélérés, chaque semaine ou toutes les deux semaines. Parlez à votre prêteur pour connaître toutes les options.

Type de taux d'intérêt :

- **taux fixe** – le taux d'intérêt ne change pas durant le terme du prêt;
- **taux variable** – le taux d'intérêt change selon les taux du marché;
- **taux variable protégé** (ou plafonné) – le taux d'intérêt change selon les taux du marché, mais ne montera pas au-dessus d'un taux maximum (ou plafond).

Prêt hypothécaire ordinaire et prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé :

- **prêt hypothécaire ordinaire** – prêt qui ne dépasse pas 80 % de la valeur d'emprunt de la propriété. Autrement dit, l'acheteur doit verser une mise de fonds équivalant à 20 % ou plus du prix d'achat ou de la valeur marchande de la propriété;
- **prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé** – quand la mise de fonds équivaut à moins de 20 % du prix de la propriété, on parle d'un prêt à rapport prêt-valeur élevé. Ce type de prêt devra sans doute être assuré par une assurance prêt hypothécaire.

Mise de fonds : Le montant d'argent que vous versez pour l'achat de votre future habitation. En général, la mise de fonds minimale est de 5 % pour une propriété de 500 000 \$ ou moins et de 10 % sur la valeur qui dépasse 500 000 \$.

Vous devrez également prouver le montant et les sources de votre mise de fonds. Parmi les sources courantes se trouvent l'épargne personnelle, un retrait d'un REER, un don non remboursable d'un membre de la famille immédiate, le produit de la vente d'une autre propriété et les emprunts garantis par des actifs confirmés.

Consultez votre prêteur pour connaître les critères d'admissibilité.



Options de remboursement anticipé : Ces options vous permettent de verser des paiements supplémentaires, d'augmenter le montant de vos paiements ou de rembourser votre prêt avant le terme, sans pénalité.

Transférabilité : Option qui vous permet de transférer un prêt hypothécaire en cours à votre nouvelle propriété sans pénalité ou avec une pénalité réduite au moment de la vente de votre propriété actuelle. L'assurance prêt hypothécaire peut aussi être transférée à la nouvelle propriété.

Simulation de crise pour les prêts hypothécaires : Vous devrez subir une « simulation de crise » pour être admissible à un prêt hypothécaire auprès de prêteurs et de coopératives de crédit sous réglementation fédérale. L'exercice de simulation de crise garantit que vous pouvez faire des paiements à un taux d'intérêt admissible généralement plus élevé que le taux prévu dans votre contrat de prêt. Cela permet de s'assurer que les acheteurs ne s'endettent pas trop et pourront faire leurs paiements si les taux d'intérêt augmentent ou si leur revenu diminue.

Pour de plus amples renseignements sur les dossiers et les cotes de crédit et pour des conseils sur le maintien d'un bon dossier de crédit, consultez la page schl.ca/dossierdecredit.



Utilisez la **Liste des renseignements personnels et financiers à l'étape 3** du cahier de travail.



Ne partez pas sans eux!

Apportez le plus de renseignements possible lors de votre rencontre avec votre prêteur ou votre courtier. Cela l'aidera à déterminer si vous êtes admissible à un prêt hypothécaire.

- ☐ les coordonnées de votre employeur et vos antécédents de travail
- ☐ une preuve de résidence et vos antécédents de résidence
- ☐ une carte d'identité avec photo émise par le gouvernement qui porte votre adresse actuelle
- ☐ une preuve de vos revenus qui servira pour votre demande de prêt
- ☐ une preuve de votre mise de fonds (montant et source)
- ☐ une preuve de vos économies et de vos placements
- ☐ les renseignements sur vos dettes courantes et vos autres obligations financières

Connaissez votre cote de crédit!

La cote de crédit est un portrait de votre santé financière à un moment donné. Il indique si vous payez vos factures et si vous remboursez vos dettes de façon régulière. Il est important d'avoir une bonne cote de crédit.

La cote de crédit est l'un des principaux critères que les prêteurs et les courtiers emploient pour décider si, oui ou non, ils vont approuver votre prêt. Avant de faire une demande, procurez-vous une copie de votre dossier de crédit pour vous assurer qu'il ne contient pas d'erreurs ou de mauvaises surprises.



Assurance prêt hypothécaire

Si votre mise de fonds représente moins de 20 % du prix d'achat de la maison, vous aurez probablement besoin d'une assurance prêt hypothécaire. Cette assurance sert **à protéger les banques et les autres prêteurs** contre le risque de défaut à l'égard du prêt hypothécaire, tout comme une assurance habitation vous protège en cas de sinistre. La SCHL est un fournisseur d'assurance prêt hypothécaire.

La prime d'assurance prêt hypothécaire correspond à un pourcentage du montant total de votre prêt et se fonde sur des facteurs comme la valeur et la source de votre mise de fonds.

Une mise de fonds peu élevée se traduit généralement par une prime plus élevée.

Dans la plupart des cas, vous pouvez payer la prime d'assurance prêt hypothécaire au moment de l'achat, ou ajouter le montant de la prime au prêt hypothécaire. Si votre province perçoit la taxe de vente, vous devrez payer la taxe de vente provinciale sur le montant total de la prime.

Apprenez-en davantage
à la page [schl.ca/assurance
prehypothecaire](https://schl.ca/assurance-prehypothecaire).



Conseils pour vous aider à planifier et à gérer votre prêt hypothécaire

Lorsque vous planifiez le financement d'une maison, préparez-vous pour les moments difficiles, comme une perte de revenu, une augmentation des dépenses ou une hausse des taux d'intérêt.

Vos préparatifs assureront votre stabilité financière et votre tranquillité d'esprit.

Demandez un prêt moins élevé.

Prenez un prêt hypothécaire moins élevé que le maximum possible. Cela réduira vos frais d'occupation mensuels et vous permettra de mieux faire face aux changements imprévus dans vos revenus ou vos dépenses.

Évaluez l'impact d'une hausse des taux d'intérêt sur vos paiements mensuels.

Avec un prêt à taux variable, une augmentation des taux d'intérêt, même petite, peut avoir de grosses répercussions sur vos frais mensuels. Apprendre quels seraient les impacts d'une hausse des taux d'intérêt pourrait vous éviter des problèmes financiers plus tard.

Essayez de vous libérer de votre prêt hypothécaire le plus rapidement possible.

Pour rembourser votre prêt hypothécaire plus rapidement, faites des paiements chaque semaine ou aux deux semaines. Vous pouvez aussi augmenter le montant de vos paiements périodiques ou faire des paiements additionnels si les conditions de votre prêt le permettent. Consultez votre prêteur pour connaître toutes les options.

Soyez prévoyant et demandez de l'aide.

Si des difficultés imprévues vous empêchent de faire vos paiements hypothécaires, parlez-en immédiatement à votre prêteur ou courtier. Son rôle est de vous aider et de trouver une solution aux problèmes financiers temporaires.

ÉTAPE 4

Choisir la maison qui vous convient

Vous connaissez bien vos finances et vos options de prêts hypothécaires. Le temps est venu de réfléchir au type de maison dans laquelle vous aimeriez vivre. Cherchez une maison qui répondra à vos besoins, pas seulement aujourd'hui, mais aussi peut-être dans cinq ou dix ans.

Que recherchez-vous dans une maison?

Faites une liste des caractéristiques souhaitées de votre maison. Réfléchissez aux aspects suivants.

Remplissez la feuille de travail
Vos besoins à l'étape 4
du cahier de travail.



Emplacement

Voulez-vous vivre au centre-ville, en banlieue ou à la campagne? L'ambiance et l'apparence du quartier que vous envisagez conviennent-ils à votre style de vie? Souhaitez-vous vivre près de votre travail, d'une école, des commerces, d'installations récréatives, des services de santé et des transports en commun, pour ne pas avoir à vous déplacer en automobile?



Taille

De combien de chambres et de salles de bains avez-vous besoin? Vous faut-il un bureau à la maison ou un grand espace de rangement? Avez-vous besoin d'un garage?



Caractéristiques particulières

La climatisation et une piscine sont sur votre liste? Des membres de la famille ont-ils des allergies, des sensibilités environnementales ou d'autres besoins particuliers? L'efficacité énergétique et l'impact environnemental de votre maison sont-ils importants pour vous? Devrez-vous adapter votre maison à vos besoins qui changeront au fur et à mesure que vous prendrez de l'âge?



Style de vie

Prévoyez-vous avoir des enfants? Avez-vous des adolescents qui quitteront bientôt la maison? Approchez-vous de la retraite? Souhaitez-vous vivre à un endroit où vous pourrez faire des promenades, amener les enfants jouer au parc? Souhaitez-vous être près d'un centre communautaire ou d'un lieu de culte? Est-ce important pour vous de vivre près de membres de la famille ou de vos amis?

Le choix de maison que vous faites aujourd'hui aura des répercussions sur votre style de vie et vos finances pour de nombreuses années.

Prenez le temps de réfléchir pour prendre la meilleure décision pour vous et votre famille.

Si vous envisagez de vivre en banlieue, vous aurez probablement la possibilité d'acheter une plus grande maison, mais cela pourrait signifier plus de temps pour aller au travail, ou à l'école. Pesez le pour et le contre de chaque possibilité.

Formes de propriété

L'une des décisions les plus importantes dans le choix d'une maison est le type de propriété. Les types de propriété varient légèrement d'une province à l'autre, mais les plus courantes au Canada sont les suivantes.

Propriété absolue

Vous avez la propriété pleine et entière du terrain et de la maison.

Vous assumez tous les coûts et l'entretien de la propriété, mais vous êtes libre d'en faire ce que vous voulez. Vous devez tout de même respecter les droits de la Couronne, les règlements municipaux et les autres restrictions en vigueur au moment de l'achat.

Copropriété

Vous êtes propriétaire de votre appartement et partagez la propriété des parties communes avec les autres copropriétaires.

Exemples de parties communes : murs extérieurs, fenêtres, cour, voie d'accès pour véhicules, corridors, ascenseurs, halls et aires communes. L'association des copropriétaires est responsable des réparations et de l'entretien des parties communes. Vous n'avez pas à vous en occuper.

L'association peut aussi limiter les types de changements que vous pouvez apporter à votre appartement.

Bail foncier

Vous possédez la maison ou l'appartement dans lequel vous vivez, mais vous louez le terrain sur lequel il est construit.

Cette forme de propriété est courante dans le cas de maisons en rangée ou d'immeubles d'appartements construits sur des terrains appartenant à la municipalité, ou encore de maisons mobiles situées sur un terrain loué.

Coopératives

Dans une coopérative, vous n'achetez pas un logement en particulier. Vous achetez une part dans un immeuble, qui vous donne le droit d'occuper un logement.

Au moment de vendre votre part, la coopérative peut refuser un acheteur si elle juge que celui-ci ne convient pas à la communauté. L'assurance prêt hypothécaire n'est pas offerte pour les logements en coopérative.

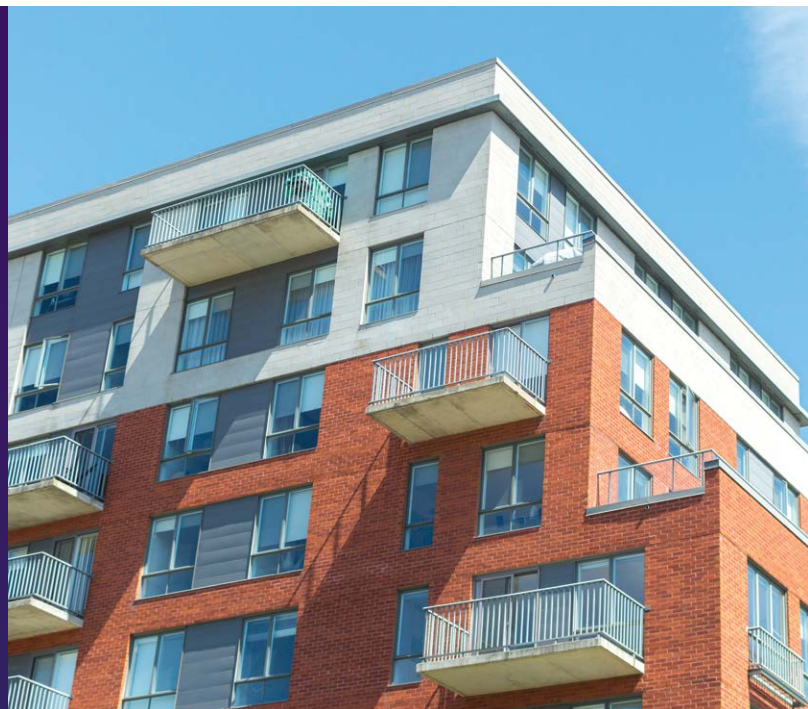
Vous devez donc avoir une mise de fonds d'au moins 20 % du prix d'achat.

Pour plus de renseignements, consultez la page schl.ca/guidecopropriete.



Vous songez à acheter un logement en copropriété?

La copropriété est très différente de la propriété d'une maison individuelle. Assurez-vous de bien comprendre comment les associations de copropriétaires prennent des décisions sur les finances, les parties communes et les règles et règlements. Avant d'acheter une copropriété, examinez les audits financiers et techniques de l'association des copropriétaires pour éviter les surprises. Il est important aussi de comprendre vos droits de vote et vos responsabilités.





Acheter ou construire?

Souhaitez-vous acheter une maison neuve ou une maison existante sur le marché de la revente? Ou peut-être aimeriez-vous faire construire votre maison? Avant de prendre cette décision, posez-vous les questions suivantes.

Maison neuve

La construction est-elle finie et la maison prête pour l'occupation, ou devrez-vous attendre la fin des travaux? Quelles seraient les conséquences d'un retard sur vos plans et vos finances?

Maison existante

Dans quel état est la maison? A-t-elle besoin de réparations ou de rénovations majeures à court, à moyen ou à long terme? Si oui, pouvez-vous ajouter ce coût à votre prêt hypothécaire?

Construction

Faire construire sa propre maison est un bon moyen de se procurer une maison qui convient exactement à vos besoins en termes de taille, de style, de caractéristiques et de qualité. Cela demande toutefois un gros investissement de temps et d'énergie.

Quelle que soit votre décision, discutez avec votre prêteur ou votre courtier de vos options de financement pour construire, rénover ou réparer votre maison.

Commencez votre recherche

Maintenant que vous savez dans quel type de maison vous souhaitez habiter, vous pouvez commencer vos recherches. Il y a plusieurs façons de faire :

- ☐ bouche à oreille
- ☐ médias sociaux
- ☐ journaux et magazines immobiliers
- ☐ visite des nouveaux quartiers résidentiels
- ☐ sites Web immobiliers et recherche sur Internet
- ☐ affiches « à vendre »
- ☐ courtier immobilier

Conseils pour votre recherche

Que vous ayez un courtier immobilier ou que vous fassiez vos recherches vous-même, visitez beaucoup de maisons avant de faire votre choix. Visitez plus d'une fois et prenez des notes, comme la cote énergétique de la maison, les frais de services publics et les réparations majeures nécessaires.

Remplissez la **Liste des caractéristiques recherchées** à l'étape 4 du cahier de travail.



Votre équipe de professionnels : à qui faire appel pour vous aider à acheter votre maison?

Que ce soit votre premier achat d'une maison ou non, il est bon de s'entourer d'une équipe de professionnels d'expérience.

Courtier immobilier

Un courtier immobilier peut vous aider à trouver une maison, vous renseigner sur la collectivité, faire une offre en votre nom et négocier le meilleur prix. Il peut aussi vous aider à trouver les autres professionnels qualifiés dont vous aurez besoin dans votre équipe. N'hésitez pas à poser des questions aux courtiers que vous approcherez. Normalement, le vendeur paie une commission au courtier, mais certains courtiers demandent aussi une commission à l'acheteur. Pour en savoir plus, consultez le site Web de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI), crea.ca/fr, ou communiquez avec l'association immobilière de votre région.

Courtier d'assurance

Vous aurez besoin d'une assurance habitation pour couvrir le coût de remplacement de votre maison et des biens qui s'y trouvent en cas de sinistre. Il serait également souhaitable de vous procurer une assurance vie hypothécaire pour protéger votre famille si vous décédez avant que le prêt hypothécaire ne soit remboursé. Un courtier d'assurance peut vous aider.

Inspecteur en bâtiment

Que la maison soit neuve ou existante, vous devez la faire inspecter par un inspecteur en bâtiment professionnel. L'inspecteur évaluera l'état de la maison et vous indiquera si des réparations ou des rénovations majeures sont nécessaires.

Évaluateur

L'évaluateur peut vous dire combien vaut la maison avant que vous ne fassiez votre offre d'achat. Ainsi, vous vous assurez de ne pas payer trop cher. Dans certains cas, le prêteur peut demander une évaluation avant d'approuver le prêt.

Arpenteur-géomètre

Pour faire votre demande de prêt hypothécaire, vous aurez probablement besoin d'un certificat de localisation. Si le vendeur n'en a pas, vous devrez retenir les services d'un

arpenteur-géomètre. Vous devrez aussi demander au vendeur la permission de laisser l'arpenteur prendre des mesures sur sa propriété. Il se peut que vous n'ayez pas besoin d'un certificat de localisation si vous obtenez une assurance de titres.

Entrepreneur en construction

Si vous faites construire votre maison ou si la maison a besoin de rénovations majeures, vous devrez retenir les services d'un entrepreneur en construction. Demandez des références et vérifiez-les. Vous pouvez aussi visiter des maisons qu'ils ont construites et leur demander s'ils sont membres d'une association de constructeurs en bâtiment.

Prêteur ou courtier

Plusieurs établissements offrent des prêts hypothécaires : banques, sociétés de fiducie, caisses populaires et caisses de retraite. Chacun propose ses propres modalités et options : prenez le temps de magasiner! Les courtiers en prêts hypothécaires sont une ressource utile, car ils travaillent avec plusieurs prêteurs. Pour trouver un prêteur ou un courtier en prêts hypothécaires, demandez des recommandations à votre courtier immobilier, à des amis ou à des membres de votre famille.

Avocat ou notaire

Un avocat (ou un notaire au Québec) veille sur vos droits juridiques en s'assurant que la propriété que vous souhaitez acheter est libre d'hypothèque légale, de charge ou d'ordonnance de travaux ou de nettoyage. L'avocat ou le notaire examine tous les contrats avant que vous ne les signiez, en particulier l'offre d'achat.

Faites votre enquête!

Il est aussi important de vous renseigner sur les personnes qui vont vous aider. Lorsque vous approchez un courtier immobilier, un avocat ou un notaire ou tout autre spécialiste de l'habitation, demandez-lui des références et ses qualifications. Mieux vous serez renseigné, meilleur sera votre choix.

Remplissez la feuille de travail
Votre équipe de professionnels
à l'étape 4 du cahier de travail.



Votre équipe de professionnels

- ✓ Courtier immobilier
- ✓ Courtier d'assurance
- ✓ Inspecteur en bâtiment
- ✓ Évaluateur
- ✓ Entrepreneur en construction
- ✓ Arpenteur-géomètre
- ✓ Prêteur ou courtier
- ✓ Avocat ou notaire



Évitez la fraude hypothécaire

Il s'agit d'une grave infraction. Une personne commet une fraude hypothécaire si elle donne de faux renseignements sur son revenu ou ses actifs pour obtenir un prêt hypothécaire auquel elle n'est pas véritablement admissible. Une personne ayant un mauvais dossier de crédit qui utilise le bon dossier de crédit de quelqu'un d'autre pour faire une demande de prêt hypothécaire commet aussi une fraude.

Les personnes qui commettent ce genre de fraude peuvent être poursuivies en justice et même être tenues criminellement responsables. Prenez garde de ne pas devenir victime ou complice d'une fraude hypothécaire.

- **Ne faites jamais de fausse déclaration** dans une demande de prêt hypothécaire.
- **N'acceptez jamais d'argent, ne vous portez pas garant et n'ajoutez jamais votre nom à un prêt hypothécaire** à moins que vous n'ayez l'intention d'acheter la propriété.
- **Ne retenez que les services de professionnels hypothécaires ou immobiliers qui sont autorisés ou agréés**, et renseignez-vous sur les personnes avec lesquelles vous faites affaire.
- **Ne signez aucun document juridique sans l'avoir lu attentivement** et vous être assuré de l'avoir bien compris.
- **Obtenez des conseils juridiques indépendants** de votre propre avocat ou notaire.
- **Communiquez avec le bureau d'enregistrement des titres fonciers de votre province et procurez-vous les antécédents de vente de la propriété que vous souhaitez acheter.** Faites-la inspecter et évaluer par des professionnels.
- **Si un acompte est exigé, l'argent devrait être versé à l'agence immobilière du vendeur ou à un avocat ou un notaire (et détenu « en fiducie »).**

Si l'offre est trop belle pour être vraie, méfiez-vous.

Pour plus de conseils sur la façon de vous protéger, consultez la page schl.ca/fraudehypothecaire.



ÉTAPE 5

Faire une offre d'achat et conclure la vente

Félicitations! Vous avez choisi un prêt hypothécaire qui vous convient, trouvé une maison qui correspond à votre budget et réuni votre équipe. Le moment est venu de faire une offre et de conclure la vente!

Faire une offre d'achat

Vous avez trouvé une maison qui vous convient. Il faut maintenant remettre au vendeur une offre d'achat (appelée parfois « convention d'achat-vente »). L'offre d'achat est un contrat qui vous lie sur le plan juridique. Elle doit être préparée minutieusement par votre courtier ou votre avocat (notaire au Québec).

Votre offre d'achat doit mentionner ce qui suit :

- ☐ votre nom, le nom du vendeur et l'adresse de la propriété
- ☐ le prix d'achat (le prix que vous offrez au vendeur)
- ☐ le montant de votre acompte
- ☐ tous les éléments que vous souhaitez inclure dans l'achat, comme les couvre-fenêtres ou les électroménagers
- ☐ la date de clôture, c'est-à-dire la date à laquelle vous prendrez possession de la maison (généralement 30 à 60 jours après la signature de l'offre d'achat pour une maison existante, parfois plus pour une maison neuve)
- ☐ la demande d'un certificat de localisation à jour de la propriété
- ☐ la date d'expiration de l'offre d'achat
- ☐ toute autre condition de l'offre d'achat, comme une inspection satisfaisante ou l'approbation de financement par votre prêteur

NOTE:

L'offre d'achat devient définitive uniquement lorsque toutes ces conditions sont remplies.

Attendez-vous à négocier. N'oubliez pas que le processus, même s'il peut être stressant, sert à trouver un terrain d'entente qui sera satisfaisant pour vous et pour le vendeur.



Obtenir un prêt hypothécaire

Une fois l'offre d'achat acceptée, prenez rendez-vous avec votre prêteur ou courtier pour vérifier et finaliser les derniers détails du prêt hypothécaire. Prenez soin de passer en revue toutes les conditions de l'offre d'achat. Vous aurez probablement besoin des renseignements suivants pour finaliser votre prêt. Demandez à votre prêteur ou courtier ce que vous devez apporter.

- ☐ l'inscription REALTOR.ca (ou des photos, s'il n'y a pas d'inscription)
- ☐ une estimation des rénovations et des améliorations récentes ou prévues
- ☐ la description officielle de la propriété
- ☐ un rapport d'inspection du bâtiment
- ☐ les spécifications du bâtiment
- ☐ une évaluation de la propriété
- ☐ le plus récent rôle d'évaluation foncière
- ☐ les frais de chauffage et de services publics
- ☐ un certificat de localisation
- ☐ les frais de copropriété (s'il y en a)
- ☐ l'offre d'achat signée



N'oubliez pas votre changement d'adresse!

Vous devrez informer, entre autres, les professionnels de la santé, les services gouvernementaux et vos fournisseurs de services de votre nouvelle adresse.

Servez-vous de la **Liste des changements d'adresse** à effectuer à l'étape 5 du cahier de travail.



Le jour du transfert de la propriété

Le jour du transfert de la propriété est une étape excitante. Vous allez enfin prendre officiellement possession d'une maison bien à vous! La vente est généralement conclue dans le bureau de votre avocat ou notaire. Habituellement, la séquence des événements est la suivante :

- ☐ Votre prêteur remet l'argent du prêt hypothécaire à votre avocat ou notaire.
- ☐ Vous remettez la mise de fonds (moins l'acompte) à votre avocat ou notaire, ainsi que les frais de clôture (habituellement entre 1,5 % et 4 % du prix d'achat) pour couvrir les honoraires d'avocat ou de notaire, le droit de cession immobilière et les autres frais.
- ☐ Votre avocat ou notaire paie le vendeur, enregistre la maison à votre nom et vous remet l'acte de vente et les clés de votre nouvelle maison.

Une fois propriétaire

Comment entretenir votre maison et protéger votre investissement

Becoming a homeowner is a major responsibility. It's up to you to take care of your home and protect what is likely your biggest investment.



Faites vos paiements hypothécaires à temps

Vous pouvez faire vos paiements une fois par semaine, aux deux semaines ou une fois par mois. Quelle que soit la fréquence, faites toujours vos paiements à temps. Les retards et les défauts de paiement peuvent entraîner des pénalités et abaisser votre cote de crédit. Si vous avez de la difficulté à faire vos paiements, parlez-en à votre prêteur sans attendre.



Planifiez votre budget en tenant compte des coûts d'occupation

Le fait de posséder une maison s'accompagne de nombreux coûts, qui viennent s'ajouter aux paiements hypothécaires, à l'impôt foncier et aux primes d'assurance. L'entretien et les réparations sont les dépenses les plus importantes. Il faut aussi compter d'autres dépenses, comme un système d'alarme, l'enlèvement de la neige et l'aménagement paysager. Si vous êtes en copropriété, certaines de ces dépenses sont incluses dans les frais de copropriété.



Ne dépassez pas votre budget

Préparez un budget mensuel et suivez-le rigoureusement. Prenez quelques minutes chaque mois pour contrôler vos dépenses et vérifier si vous atteignez vos objectifs financiers. Si vous dépensez plus que vous ne gagnez, cherchez de nouveaux moyens d'épargner ou de réduire vos dépenses.



Mettez de l'argent de côté pour les imprévus

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



Pensez à la sécurité

Préparez-vous aux urgences avant qu'elles n'arrivent.

- Préparez un plan d'évacuation en cas d'incendie.
- Rangez vos biens de valeur en lieu sûr.
- Jetez toutes les matières dangereuses de manière convenable.
- Inspectez régulièrement les extincteurs, les détecteurs de fumée et les détecteurs de monoxyde de carbone.
- Faites vérifier la présence de radon dans votre habitation. Ce gaz nocif peut poser un risque sérieux pour la santé. Pour en savoir plus sur la détection et la réduction du radon, visitez la page canada.ca/le-radon.

Améliorations à la propriété

Vous prévoyez peut-être améliorer votre maison. Certaines rénovations finissent par se rembourser d'elles-mêmes avec le temps, en particulier celles qui réduisent les factures et font augmenter la valeur de la maison. D'autres rénovations viennent ajouter au confort, à l'agrément et à la fonctionnalité de votre demeure.

N'oubliez pas que le prix de votre maison sera influencé par le prix des maisons comparables dans les environs. Si vous ne comptez pas demeurer dans votre maison très longtemps, mieux vaut ne pas faire trop de rénovations.

Si vous comptez acheter une maison qui a besoin de réparations ou de rénovations, parlez-en à votre prêteur ou à votre courtier. Il pourrait vous proposer des solutions pour financer les réparations ou les rénovations nécessaires au moyen du prêt hypothécaire.

Consultez la feuille de travail
Calendrier d'entretien
à la fin du cahier de travail.



Les termes qu'il est bon de connaître

Accord de prise en charge : Document juridique qui engage l'acheteur à assumer la responsabilité d'un prêt hypothécaire contracté par le constructeur ou par le propriétaire précédent.

Acompte : Somme d'argent déposée en fiducie par l'acheteur au moment de faire son offre d'achat, qui sert à montrer le sérieux de sa démarche. L'acompte est détenu par le courtier immobilier ou l'avocat (le notaire au Québec) jusqu'à la clôture de la vente, où il est alors transféré au vendeur.

Acte de vente : Document juridique signé par l'acheteur et le vendeur servant au transfert de la propriété d'un immeuble à l'acheteur.

Agence d'évaluation du crédit : Entreprise qui recueille des renseignements de diverses sources et qui fournit des renseignements sur les habitudes d'emprunt et de remboursement d'une personne afin d'aider les prêteurs dans leur décision d'accorder ou non un prêt à cette personne.

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

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

Approbation de prêt : Avis écrit du prêteur confirmant à l'emprunteur qu'il approuve le prêt hypothécaire pour un montant donné et selon des modalités précises.

Arpenteur-géomètre : Professionnel qui prend les mesures d'une propriété en vue de produire un certificat de localisation. Si le vendeur n'a pas de certificat de localisation, ou si le certificat de localisation a été fait il y a plus de cinq ans, il sera probablement nécessaire de faire appel à un arpenteur-géomètre (avec la permission du vendeur) pour que le prêt soit approuvé. Un courtier immobilier peut coordonner le levé d'arpentage avec le propriétaire actuel de la maison.

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

Assurance habitation : Assurance qui couvre la maison en cas de dommage ou de destruction par le feu ou par tout autre risque indiqué dans la police d'assurance.

Assurance prêt hypothécaire : Assurance qui protège le prêteur en cas de défaut de la part de l'emprunteur. La SCHL et des sociétés privées offrent l'assurance prêt hypothécaire. Cette assurance est généralement obligatoire quand la mise de fonds est inférieure à 20 % du prix d'achat ou de la valeur d'emprunt de la propriété. L'assurance prêt hypothécaire dédommage le prêteur lorsque l'emprunteur n'est plus capable de rembourser son prêt hypothécaire. Ce système aide les Canadiens à acheter des maisons plus tôt dans leur vie et à des taux d'intérêt comparables à ceux qu'obtiennent les acheteurs qui disposent d'une mise de fonds plus importante.

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

Avocat : Conseiller juridique agréé dans la pratique du droit qui veille aux intérêts juridiques de l'acheteur et examine les contrats. Au Québec, c'est généralement un notaire qui joue ce rôle.

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

Bail foncier : Forme de propriété qui accorde au propriétaire la propriété pleine et exclusive du terrain et des bâtiments qui s'y trouvent pour une période déterminée. Le bail foncier s'oppose à la propriété absolue, qui accorde au propriétaire le droit d'utiliser et d'occuper le terrain et les bâtiments pendant une période indéterminée.

Bâti-Flex^{MC} (ou conception universelle) : Approche qui préconise la conception et la construction d'habitations qui peuvent être modifiées facilement et à faible coût par la suite, ce qui permet de les adapter à l'évolution des besoins de la mobilité ou du style de vie des occupants.

Bien immobilier : Propriété constituée des bâtiments et du terrain.

Budget du ménage : Planification mensuelle des revenus et des dépenses qui permet de s'assurer que l'on ne vit pas au-dessus de ses moyens et que l'on atteint ses objectifs d'épargne et d'investissement.

Calendrier des paiements : Fréquence des paiements que l'acheteur choisit pour rembourser son prêt hypothécaire. Dans la plupart des calendriers, les paiements sont faits une fois par semaine, toutes les deux semaines ou une fois par mois. Les emprunteurs devraient consulter leur prêteur pour connaître toutes les options.

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

Certificat d'information (ou certificat de préclusion) : À l'extérieur du Québec, certificat qui présente la situation financière et juridique de l'association des copropriétaires.

Certificat de localisation : Document qui indique les limites officielles de la propriété, ses dimensions et l'emplacement des bâtiments, et qui indique si d'autres personnes ont le droit d'empiéter sur la propriété pour un motif précis.

Certificat de préclusion (ou certificat d'information) : À l'extérieur du Québec, certificat qui présente la situation financière et juridique de l'association des copropriétaires.

CITC : Ce que le propriétaire doit payer chaque mois : capital et intérêts du prêt hypothécaire, taxes foncières et chauffage.

Conception universelle (ou Bâti-Flex^{MC}) : Approche qui préconise la conception et la construction d'habitations qui peuvent être modifiées facilement et à faible coût par la suite, ce qui permet de les adapter à l'évolution des besoins, de la mobilité ou du style de vie des occupants.

Constructeur : Personne ou entreprise qui construit des habitations.

Contre-offre : Offre qu'un vendeur dépose après avoir refusé l'offre d'achat d'un acheteur intéressé. La contre-offre propose généralement une modification de l'offre d'achat originale, comme le prix ou la date de transfert de la propriété.

Copropriété : Forme de propriété où l'occupant est propriétaire de son appartement et partage la propriété (et la responsabilité) des parties communes de l'immeuble avec les autres occupants. Ces parties communes sont, par exemple, le terrain et l'aménagement paysager, le stationnement, les corridors, les ascenseurs, les halls et les installations récréatives, comme une salle d'exercice ou une piscine.

Coup d'oeil : Apparence de la propriété, vue de la rue, qui dépend de facteurs comme l'aménagement paysager et l'entretien de l'extérieur.

Courtier d'assurances : Professionnel offrant des conseils en vue de l'achat de différents types d'assurance (assurance habitation, assurance vie, assurance invalidité, assurance prêt hypothécaire, etc.).

Courtier en prêts hypothécaires : Professionnel entretenant des relations avec de nombreux prêteurs pour trouver le prêt hypothécaire qui convient le mieux à ses clients.

Courtier immobilier : Professionnel qui agit à titre d'intermédiaire entre le vendeur et l'acheteur d'une propriété. Il aide l'acheteur à chercher sa maison, à faire l'offre d'achat et à négocier le meilleur prix.

Date d'échéance : Date à laquelle le terme du prêt hypothécaire prend fin. Ce jour-là, le prêt hypothécaire doit être remboursé intégralement, renégocié ou renouvelé.

Date de clôture (date de transfert de la propriété) : Date où la vente de la propriété est conclue et l'acheteur devient propriétaire de la maison.

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

Demande de prêt : Formulaire utilisé pour demander un prêt hypothécaire, dans lequel l'emprunteur inscrit ses renseignements personnels et ses informations financières.

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

Dossier de crédit ou rapport de solvabilité : Rapport que le prêteur consulte pour déterminer la capacité d'une personne à rembourser ses dettes en vue de lui accorder ou non un prêt hypothécaire.

Droit de cession immobilière (ou droit de mutation immobilière au Québec) : Taxe imposée par certaines provinces et municipalités (généralement un pourcentage du prix d'achat) que l'acheteur doit payer au moment de la clôture de la vente.

Duplex : Bâtiment comprenant deux logements individuels distincts et complets, adjacents ou superposés.

Entrepreneur en construction : Personne responsable de la construction ou de la rénovation d'une maison (achat des matériaux, déroulement des travaux, main d'oeuvre, relations avec les sous-traitants et les fournisseurs).

Évaluateur : Professionnel agréé qui évalue des propriétés.

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

Fonds de réserve : Montant d'argent mis de côté dans un compte distinct par l'association des copropriétaires en vue de la réparation ou du remplacement des parties communes, comme le toit, les fenêtres, la chaudière, le tapis des corridors et autres.

Fonds d'urgence : Somme d'argent qu'un propriétaire met de côté régulièrement en prévision des urgences et des réparations majeures. Il est généralement recommandé de mettre de côté environ 5 % de son revenu mensuel dans un fonds d'urgence.

Frais d'occupation : Dépenses mensuelles que les propriétaires doivent assumer comme l'impôt foncier, l'assurance habitation, les services publics, l'entretien et les réparations.

Frais de clôture : Coûts qui s'ajoutent à la mise de fonds (et à la TPS/TVH/TVQ, selon le cas), comme les honoraires d'avocat ou de notaire, le droit de cession immobilière et les autres frais. L'acheteur doit payer les frais de clôture le jour où il prend officiellement possession de sa maison. Le montant de ces frais est généralement entre 1,5 % et 4 % du prix d'achat.

Hypothèque légale : Charge grevant une propriété enregistrée par une personne ou une société pour des sommes non payées par le propriétaire actuel ou un propriétaire antérieur.

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

Incitatif à l'achat d'une première propriété : Programme du gouvernement qui aide les gens de partout au Canada à acheter leur première habitation. Il offre aux acheteurs admissibles un montant de 5 ou 10 % du prix d'achat de l'habitation pour la mise de fonds. Une mise de fonds plus élevée réduit les coûts liés au prêt hypothécaire, ce qui rend la possession d'une habitation plus abordable.

Inspecteur en bâtiment : Professionnel qui inspecte une maison dans le but de relever les défauts, les dangers ou les réparations nécessaires et de déterminer si la maison a eu des problèmes majeurs dans le passé.

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

Intérêts composés : Intérêts calculés sur le capital ainsi que sur les intérêts accumulés.

Intérêts : Coût d'un emprunt. Les intérêts sont généralement payés au prêteur sous forme de paiements périodiques comprenant aussi le remboursement du capital (c'est-à-dire le montant original du prêt).

Jumelé : Maison jointe à une autre par un seul côté.

Lettre d'engagement (ou approbation de prêt) :

Avis écrit dans lequel un prêteur indique qu'il approuve un prêt hypothécaire selon des modalités précises.

Maison en rangée superposée : Maison en rangée de deux étages superposée sur une autre, formant généralement un ensemble de quatre logements ou plus.

Maison en rangée : Maison individuelle jointe par les côtés à d'autres maisons semblables, l'ensemble formant une rangée de maisons.

Maison individuelle isolée : Maison autonome (c'est-à-dire qu'elle n'est jointe à aucune autre maison) destinée à être occupée par un seul ménage.

Maison mobile : Maison fabriquée en usine, puis transportée à l'endroit où elle sera habitée. Même si elle est généralement installée de manière permanente, elle peut être déplacée de nouveau si nécessaire.

Maison modulaire : Maison individuelle fabriquée en usine, puis transportée en deux sections (modules) ou plus jusqu'à l'endroit où elle sera assemblée.

Maison usinée : Maison individuelle fabriquée en usine, puis transportée jusqu'à l'emplacement choisi pour être installée sur des fondations.

Mise de fonds : Portion du prix de la maison qui n'est pas financée par le prêt hypothécaire. L'acheteur doit verser cette somme de sa poche ou en ayant recours à d'autres sources de fonds autorisées, et ce, avant d'obtenir un prêt hypothécaire.

Notaire : Au Québec, c'est un notaire (et non un avocat) qui se charge des aspects juridiques relatifs à l'achat d'une maison, y compris la protection des intérêts juridiques de l'acheteur et l'examen des contrats.

Offre conditionnelle : Offre d'achat d'une maison comprenant une ou plusieurs conditions à satisfaire avant que la vente puisse être conclue (une condition pourrait être, par exemple, que l'acheteur obtienne une approbation de prêt hypothécaire ou une inspection du bâtiment satisfaisante).

Offre d'achat : Entente écrite qui définit les conditions selon lesquelles l'acheteur accepte d'acquérir la propriété. Une fois acceptée par le vendeur, l'offre d'achat a force exécutoire, c'est-à-dire que les personnes qui l'ont signée sont obligées de respecter ses conditions.

Options de remboursement anticipé : Possibilité, pour les emprunteurs, de verser des paiements supplémentaires, d'augmenter le montant de leurs paiements ou de rembourser leur prêt avant le terme, sans pénalité.

Paiement (ou versement) hypothécaire : Paiement périodique qui comprend généralement le remboursement du capital et le paiement des intérêts.

Pénalité pour remboursement anticipé : Somme exigée par le prêteur si l'emprunteur effectue un remboursement anticipé au-delà de la limite permise.

Pouvoir de vente : Disposition qui accorde au prêteur le pouvoir de vendre une propriété en cas de défaut de la part de l'emprunteur. Le titre de la propriété est transféré au prêteur après la clôture de la vente.

Prêt hypothécaire avec participation : Entente selon laquelle un emprunteur et un prêteur partagent l'avoir propre foncier (la propriété de l'habitation), en échange d'une part de la valeur future de l'habitation au moment du remboursement.

Prêt hypothécaire : Somme d'argent qu'un établissement de prêt accorde à une personne pour lui permettre d'acheter une maison ou une propriété. Le prêt hypothécaire est généralement remboursé par paiements mensuels comprenant le capital et les intérêts.

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

Prêt hypothécaire à taux fixe : Prêt dont le taux d'intérêt ne peut être changé durant le terme du prêt.

Prêt hypothécaire à taux révisable : Prêt dont le taux d'intérêt et le montant des paiements mensuels varient en fonction des taux du marché.

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

Prêt hypothécaire accordé par le vendeur : Prêt hypothécaire consenti par le vendeur, et non une banque ou un autre établissement financier.

Prêt hypothécaire fermé : Prêt qui ne peut être remboursé ni renégocié avant la fin du terme sans la permission du prêteur et sans pénalité. Certains prêts hypothécaires fermés autorisent des paiements additionnels ou accélérés, de manière à ce que l'emprunteur puisse rembourser son prêt plus rapidement.

Prêt hypothécaire ordinaire : Prêt représentant jusqu'à 80 % de la valeur de la propriété (autrement dit, l'acheteur verse une mise de fonds équivalant à au moins 20 % du prix d'achat de la propriété). En général, un prêt hypothécaire ordinaire ne nécessite pas d'assurance prêt hypothécaire.

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

Prêteur : Banque, société de fiducie, caisse populaire, caisse de retraite, compagnie d'assurance, société de financement ou autre établissement qui prête de l'argent à des personnes pour l'achat d'une maison.

Prêteur agréé : Établissement financier, comme une banque, autorisé par le gouvernement du Canada à accorder des prêts selon les conditions de la Loi nationale sur l'habitation. Seuls les prêteurs agréés peuvent offrir des prêts hypothécaires couverts par l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL.

Prime d'assurance habitation : Somme d'argent payée chaque mois (ou chaque année) pour l'assurance habitation.

Prime d'assurance prêt hypothécaire : Somme d'argent que l'acheteur d'une maison doit payer à la SCHL ou à un autre assureur pour assurer son prêt hypothécaire contre un défaut relatif au prêt. L'assurance prêt hypothécaire est généralement obligatoire lorsque la mise de fonds représente moins de 20 % du prix d'achat de la propriété. La prime d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL correspond à un pourcentage du prêt et varie selon certains facteurs, comme le montant et la source de la mise de fonds. En général, plus la mise de fonds est petite, plus la prime d'assurance est élevée. La prime d'assurance prêt hypothécaire peut être payée séparément ou incluse dans les paiements hypothécaires versés mensuellement au prêteur.

Programme de garantie des maisons neuves : Programme offert dans toutes les provinces et dans certains territoires qui garantit, pour une période déterminée, la réparation de tout défaut de fabrication de la maison, dans l'éventualité où le constructeur ne le fait pas lui-même.

Propriété absolue : Forme de propriété qui accorde au propriétaire la propriété pleine et exclusive du terrain et des bâtiments qui s'y trouvent pour une période indéterminée. La propriété absolue s'oppose au bail foncier (ou tenure à bail), qui accorde au propriétaire le droit d'utiliser et d'occuper le terrain et les bâtiments pendant une période déterminée.

Quartier durable : Quartier qui répond aux besoins des résidents tout en protégeant l'environnement.

Ratio d'amortissement brut de la dette (ratio ABD) : Pourcentage du revenu mensuel brut consacré au remboursement du capital et au paiement des intérêts du prêt hypothécaire, au paiement des taxes (impôt foncier) et des frais de chauffage (CITC), plus s'il y a lieu: 50 % des frais de copropriété, 50 % des frais de l'association de propriétaires et 100 % du loyer du terrain (s'il s'agit d'un terrain loué à bail). Pour que l'emprunteur soit admissible au prêt hypothécaire, il est recommandé que son ratio ABD ne dépasse pas 32 %.

Ratio d'amortissement total de la dette (ratio ATD) : Pourcentage du revenu brut consacré au remboursement du capital et au paiement des intérêts du prêt hypothécaire, au paiement des taxes (impôt foncier) et des frais de chauffage (CITC), ainsi que de toutes les autres obligations financières, comme un prêt automobile, un prêt personnel ou une carte de crédit. Pour que l'emprunteur soit admissible au prêt hypothécaire, il est recommandé que son ratio ATD ne dépasse pas 40 %.

REALTOR.ca (anciennement MLS.ca) : Service en ligne offert par l'Association canadienne de l'immeuble qui contient la description de la plupart des propriétés sur le marché au Canada. Les recherches peuvent être faites par emplacement, par prix, par taille et plusieurs autres critères. Pour consulter les inscriptions au Québec, visiter centris.ca.

Registre foncier : Système servant à l'enregistrement des droits fonciers, y compris la propriété et l'aliénation des terrains.

Remboursement anticipé : Paiement supplémentaire versé en vue de réduire le capital du prêt hypothécaire, avec ou sans pénalité. Le remboursement anticipé accélère le remboursement du prêt hypothécaire et, ainsi, réduit le montant des intérêts payés.

Retard : Défaut de verser à temps un paiement hypothécaire.

Revenu mensuel brut : Revenu mensuel total d'une personne avant impôt et autres déductions.

Saisie hypothécaire : Procédure juridique par laquelle le prêteur prend possession de la propriété en cas de défaut de paiement et la vend pour rembourser la dette impayée.

Servitude : Droit réel sur une propriété, détenu par une autre personne que le propriétaire ou par une entreprise (comme une compagnie de services publics) dans un but restreint bien précis (par exemple lui accorder un droit de passage sur la propriété).

Simulation de crise pour les prêts hypothécaires : Exercice de simulation de crise (aussi appelée « test de résistance ») qui garantit que l'acheteur peut faire des paiements à un taux d'intérêt admissible généralement plus élevé que le taux prévu dans son contrat de prêt. Cela permet de s'assurer que les acheteurs auront les moyens de faire leurs paiements si les taux d'intérêt augmentent ou si leur revenu diminue.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) : Voix de confiance en matière d'habitation au Canada, la SCHL contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et des renseignements objectifs aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation.

Sûreté : Bien garantissant le remboursement d'un prêt et pouvant être saisie par un créancier dans l'éventualité où l'emprunteur ne rembourse pas le prêt. Dans le cas d'un prêt hypothécaire, par exemple, la maison acquise par l'acheteur sert de sûreté.

Taux d'intérêt : Taux utilisé pour calculer la somme d'argent que l'emprunteur devra payer en intérêts au prêteur, en contrepartie du capital emprunté.

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

Terme du prêt : Période de temps pendant laquelle les modalités du prêt hypothécaire, comme le calcul du taux d'intérêt et le calendrier des paiements, demeurent en vigueur. Le terme est généralement de six mois à dix ans. À la fin du terme, le prêt peut être remboursé, renouvelé ou renégocié, généralement avec de nouvelles modalités.

Titre : Document qui confère à son détenteur la propriété officielle d'un bien immobilier.

Valeur nette : Somme qui représente la situation financière d'une personne, c'est-à-dire son actif (la totalité de ses avoirs) moins son passif (la totalité de ses dettes).

Vendeur : Personne qui vend sa propriété.

Visite libre : Période de temps pendant laquelle les acheteurs potentiels peuvent venir, sans rendez-vous, visiter une maison ou un appartement en vente ou à louer.



SCHL ECO PLUS

Vous achetez une habitation éconergétique neuve ou existante?

Obtenez un remboursement de 25 % de votre prime d'assurance prêt hypothécaire SCHL.

Le saviez-vous?

- Des maisons neuves construites conformément à une norme de construction d'habitations éconergétiques reconnue par la SCHL donnent droit à un remboursement de prime.
- Une maison éconergétique réduit les émissions de gaz à effet de serre et diminue les frais associés à la possession et à l'entretien d'une habitation.

Pour en savoir davantage, consultez le schl.ca/ecoplus ou informez-vous auprès de votre conseiller en prêts hypothécaires.

La SCHL aide
les Canadiens à
répondre à leurs
besoins en matière
de logement.