



Incitatif à l'achat d'une première propriété

FICHE D'INFORMATION DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE AVEC PARTICIPATION

INTRODUCTION

L'Incitatif est remboursable après 25 ans ou à la vente de la propriété, selon la première éventualité. En cas de remboursement déclenché par la vente de la propriété, l'emprunteur doit informer l'administrateur du programme en avance et obtenir son approbation de la juste valeur marchande de la demeure. L'emprunteur peut aussi choisir de rembourser volontairement le montant total de l'Incitatif **en tout temps**, sous réserve que l'administrateur du programme donne son approbation de la juste valeur marchande évaluée sur le rapport d'évaluation. D'autres événements survenant pendant le terme de l'Incitatif peuvent déclencher un remboursement.

L'emprunteur rembourse l'administrateur du programme en fonction du pourcentage de l'Incitatif (5 % ou 10 %) reçu au moment de l'achat de la maison. L'administrateur du programme participe à toute appréciation ou dépréciation fondée sur la juste valeur marchande de la maison au moment du remboursement, sans égard pour les coûts éventuels engagés par l'emprunteur pour améliorer la propriété.

Le propriétaire est aussi responsable du paiement des frais d'administration tels que les coûts reliés à l'évaluation de la demeure au moment du remboursement, coûts pour la gestion en cas de défaut et frais de quittance de l'Incitatif.

QU'EST-CE QUI DÉCLENCHE LE REMBOURSEMENT?

- L'Incitatif est remboursable après 25 ans ou à la vente de la propriété
- Vous pourriez devoir rembourser l'Incitatif lors de certaines circonstances reliées à une dissolution d'une relation/ rachat de la part d'un coemprunteur, à une exigence du prêteur dans le cas d'un refinancement, etc. Veuillez contacter FTHBI@cmhc-schl.gc.ca pour des précisions ou des conseils si vous effectuez des changements.

N.B. : Le montant du remboursement est basé sur la valeur de la propriété au moment du remboursement. Vous pourriez considérer de rembourser votre incitatif avant d'entreprendre des améliorations importantes à votre propriété puisque celles-ci augmenteront la valeur de votre demeure.

PROCESSUS DE REMBOURSEMENT

1. Avis

L'emprunteur (ou son avocat/notaire) communique avec l'administrateur du programme pour l'aviser de son intention de rembourser. L'administrateur du programme peut être contacté par téléphone (1-877-884-2642) ou par courriel (FTHBI@cmhc-schl.gc.ca) pour obtenir des instructions supplémentaires.

2. Évaluation de la propriété

L'emprunteur doit fournir à l'administrateur du programme la documentation justifiant la valeur actuelle de la propriété. (c.-à-d. les documents de vente ou une évaluation qui se conforme avec les exigences du programme.

a) Remboursement volontaire anticipé et remboursement au bout de la période de 25 ans

Le montant de l'Incitatif doit être déterminé en fonction de la **juste valeur marchande** de la propriété. Une évaluation par un tiers indépendant effectuée par un évaluateur immobilier dûment qualifié doit être obtenue au moment du remboursement.

Comment choisir un évaluateur immobilier qualifié pour compléter une évaluation indépendante?

L'évaluateur doit être membre en règle d'une association professionnelle canadienne de confiance et reconnue, détenir un titre professionnel (Ordre des évaluateurs agréés du Québec, Institut canadien des évaluateurs, Association nationale des évaluateurs immobiliers du Canada) et être couvert par une assurance responsabilité professionnelle contre les erreurs et les omissions. Le rapport doit être préparé conformément aux normes de l'industrie (Les gabarits ou formulaires de l'ICE ou OEAQ doivent être utilisés) et doit

respecter les exigences énoncées dans le IAPP - Manuel des politiques opérationnelles (Annexe A : Mandat des évaluateurs)¹.

b) Vente de la propriété

En cas de remboursement déclenché par la vente de la propriété, le montant de l'Incitatif doit être fondé sur la **juste valeur marchande** de la propriété au moment de la vente, laquelle serait généralement étayée par le prix d'achat indiqué dans la convention d'achat-vente. S'il s'agit d'une vente avec lien de dépendance avec l'emprunteur, il faut obtenir une évaluation indépendante effectuée par un évaluateur immobilier dûment qualifié.

En cas de divergence d'opinions sur la valeur, l'administrateur du programme se réserve le droit d'obtenir, à ses propres frais, une évaluation par un tiers indépendant pour s'assurer que l'évaluation reflète la juste valeur marchande.

3. Examen

L'administrateur du programme fera l'examen de la documentation fournie et soumettra une facture contenant les instructions de paiement à l'emprunteur.

4. Quittance

Une fois le paiement effectué en entier, l'administrateur du programme travaillera avec l'emprunteur (ou son avocat/notaire) en accordance avec les lois municipales/provinciales pour compléter la quittance du prêt hypothécaire avec participation.

Veillez aviser l'administrateur du programme au plus tard 10 jours avant le remboursement (ou la date de clôture).

¹ Une version simplifiée de la liste de vérification du rapport d'évaluation peut aussi être trouvée ici : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/place-to-call-home/fthbi/fthbi-appraisal-checklist-fr.pdf>

EXEMPLES

Scénario 1 : Augmentation de la valeur marchande – Achat d'une maison existante (participation de 5 %)

Information	Montant
Valeur initiale de l'habitation	400 000 \$
Incitatif (400 000 \$ x 5 %)	20 000 \$
Valeur marchande à la vente de la maison	480 000 \$
Montant de la participation à la mise de fonds (480 000 \$ - 400 000 \$) x 5 %	4 000 \$
Montant à rembourser à l'administrateur du programme (Montant en capital de l'Incitatif, PLUS montant de la participation à la mise de fonds) (plus tous les frais additionnels dus au moment du remboursement)	24 000 \$

Scénario 2 : Diminution de la valeur marchande – Achat d'une nouvelle construction (participation de 10 %)

Information	Montant
Valeur initiale de l'habitation	400 000 \$
Montant en capital de l'Incitatif (400 000 \$ x 10 %)	40 000 \$
Valeur marchande à la vente de la maison	331 040 \$
Montant de la participation à la mise de fonds (331 040 \$ - 400 000 \$) x 5 %	- 6 869 \$
Montant à rembourser à l'administrateur du programme (Montant en capital de l'Incitatif, PLUS montant de la participation à la mise de fonds) (plus tous les frais additionnels dus au moment du remboursement)	33 104 \$

