

# FINANCEMENT HYPOTHÈQUE

AMORTISSEMENT

TAUX D'INTÉRÊT

PRÊT HYPOTHÉCAIRE

N

NOUVEAUX ARRIVANTS

Teresita  
CAMARGO

Courtier immobilier hypothécaire

TERME

E

## LE GUIDE HYPOTHÉCAIRE

# TABLE DES MATIÈRES

<b>PRÉSENTATION</b> .....	<b>4</b>
<b>COURTIER HYPOTHÉCAIRE VS PRÊTEUR</b> .....	<b>5</b>
<b>LE PROCESSUS D'ACHAT</b> .....	<b>6</b>
1. COMMUNIQUER AVEC UN COURTIER HYPOTHÉCAIRE	
2. L'ACHAT	
3. LA SIGNATURE CHEZ LE NOTAIRE	
4. LE DÉMÉNAGEMENT	
<b>LES PRODUITS HYPOTHÉCAIRES, EN BREF!</b> .....	<b>8</b>
1. PRET VS MARGE	
2. FRÉQUENCE DES PAIEMENTS	
3. ASSURÉ VS CONVENTIONNEL	
<b>LES CRITÈRES D'APPROBATION</b> .....	<b>11</b>
1. VOTRE DOSSIER DE CRÉDIT	
2. VOTRE MISE DE FONDS	
3. VOS RATIOS D'ENDETTEMENT	
<b>LES FRAIS À PRÉVOIR</b> .....	<b>14</b>
<b>LES DIFFÉRENTS PROGRAMMES/SERVICES</b> .....	<b>15</b>
<b>LA CARTE HYPOTHÉCAIRE</b> .....	<b>16</b>
<b>DÉFINITIONS/GLOSSAIRE</b> .....	<b>17</b>
<b>REMERCIEMENT</b> .....	<b>20</b>

# COURTIER HYPOTHÉCAIRE VS PRÊTEUR

CRITÈRES	COURTIER	PRÊTEUR
<b>Choix des produits</b>	Accès aux produits de plus de 15 prêteurs Promotions	Accès aux produits de cette banque seulement
<b>Objectivité</b>	Je travaille pour vous (le client)	Travaille pour leur prêteur
<b>Taux</b>	Meilleur taux sur le marché Garantie de taux de 90 à 120 jours	Meilleur taux de cette banque Garantie de taux de 90 à 120 jours
<b>SERVICE</b>	Je vous rencontre à votre domicile Mes horaires sont flexibles Je reste disponible pendant toute la durée de votre prêt hypothécaire	Vous devez aller rencontrer votre conseiller en succursale Les horaires sont restreints Relevé annuel
<b>COÛT</b>	Gratuit	Gratuit

# LE PROCESSUS D'ACHAT

## 1<sup>re</sup> étape: Communiquer avec un courtier hypothécaire

- Il déterminera votre pouvoir d'achat (préqualification)
  - Vis-à-vis du prêteur
  - Vis-à-vis de votre budget personnel
- Il vous donnera accès à plus de 15 prêteurs
- Il vous offrira la solution hypothécaire qui répond à vos besoins

## 2<sup>e</sup> étape: L'achat

Vous avez la possibilité d'acheter par l'intermédiaire d'un courtier immobilier ou seul, voici les étapes:

- **Visites**
- **Lorsque vous aurez eu votre coup de cœur:**
  - Le formulaire de Promesse d'Achat "PA" sera à remplir
  - La négociation de prix et des conditions avec le vendeur commencera  
Les conditions les plus communes sont:
    - L'inspection de la propriété. Elle est à la charge de l'acheteur et vivement conseillée.
    - Le financement hypothécaire. Le délai accordé est généralement de 10 à 15 jours.

Vous ne serez lié définitivement au vendeur qu'une fois toutes les conditions de la "PA" réalisées.

### 3<sup>e</sup> étape: La signature chez le notaire

Elle aura lieu en 2 temps à + ou – 5 jours d'intervalles :

- **1<sup>er</sup> rendez-vous :**

- Vous signerez l'acte de prêt (votre financement)
- Vous devrez apporter :
  - Un chèque certifié du montant de la mise de fonds
  - Un chèque personnel pour les honoraires du notaire
  - La preuve d'une assurance habitation en vigueur

- **2<sup>e</sup> rendez-vous :**

- Vous signerez l'acte de vente (titre de propriété)
- Les vendeurs et votre courtier immobilier (s'il y a lieu) seront présents
- Vous devrez apporter :
  - Un chèque personnel pour payer le rajustement au vendeur (s'il y a lieu)
- Remise des clefs

**VOUS ÊTES ENFIN D'HEUREUX PROPRIÉTAIRES !!!!  
TOUTES MES FÉLICITATIONS**

### 4<sup>e</sup> étape: Le déménagement

IL NE VOUS RESTE PLUS QU'À RÉUNIR  
TOUTES VOS BOÎTES ET VOS MEUBLES...

... DIRECTION CHEZ VOUS !

SI VOUS LE DÉSIREZ, JE PEUX VOUS RÉFÉRER À DES PERSONNES  
AVEC QUI JE TRAVAILLE RÉGULIÈREMENT TEL QUE:

- COURTIER IMMOBILIER
- NOTAIRE
- ÉVALUATEUR
- ETC.

# LES PRODUITS HYPOTHÉCAIRES EN BREF !

## 1. PRÊT VS MARGE :

PRODUIT	PRÊT HYPOTHÉCAIRE		MARGE DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE
TYPE DE TAUX	Fixe	Variable	Variable
TYPE DE PAIEMENT	Le paiement reste le même pendant toute la durée du terme	Le paiement peut varier selon la fluctuation du taux préférentiel	Le paiement peut varier selon la fluctuation du taux préférentiel
REMBOURSEMENT ANTICIPÉ	Rembourser un % du capital initial emprunté, chaque année.  Augmenter un % de son paiement voire jusqu'à le doubler.	Rembourser un % du capital initial emprunté, chaque année.  Augmenter un % de son paiement voire jusqu'à le doubler.	Pas de maximum
PÉNALITÉ	Le plus élevé entre :  Le différentiel de taux (différence entre votre taux et celui du jour du bris pour le terme restant)  3 mois d'intérêts	En règle générale, seuls les 3 mois d'intérêts s'appliquent	Aucune
MISE DE FONDS	Minimum 5%	Minimum 5%	Minimum 20%



## 2. FRÉQUENCE DES PAIEMENTS:

Il existe plusieurs fréquences de paiements :

- **Mensuelle**
- **Aux 2 semaines accélérées**
- **Hebdomadaire accélérée**

VOYEZ LA DIFFÉRENCE SUR UNE HYPOTHÈQUE DE 200 000\$ AVEC UN TERME DE 5 ANS À TAUX FIXE DE 3.29% SUR 25 ANS D'AMORTISSEMENT :

À LA FIN DU TERME DE 5 ANS :

- **MENSUEL : 976.50\$ (CAPITAL + INTÉRÊT)**
  - CAPITAL REMBOURSÉ ENVIRON 28 100\$
  - AMORTISSEMENT RESTANT : 20 ANS
- **2 SEMAINES ACCÉLÉRÉES : 488.25\$ (CAPITAL + INTÉRÊT)**
  - CAPITAL REMBOURSÉ ENVIRON 33 400\$
  - AMORTISSEMENT RESTANT : 17 ANS ET 2 MOIS
- **HEBDOMADAIRE ACCÉLÉRÉE : 244.13\$ (CAPITAL + INTÉRÊT)**
  - CAPITAL REMBOURSÉ ENVIRON 33 470\$
  - AMORTISSEMENT RESTANT : 17 ANS ET 2 MOIS

N'oubliez pas que les remboursements anticipés permettent également de réduire votre amortissement !

### 3. ASSURÉ VS CONVENTIONNEL :

Un prêt est dit assuré lorsqu'il y a moins de 20% de mise de fonds ou que son RPV est > 80%.

Un prêt est dit conventionnel lorsqu'il y a 20% ou plus de mise de fonds ou que son RPV est < 80%

Il existe 3 assureurs-prêts différents :

- **La SCHL qui est un organisme public**
- **Genworth qui est un organisme privé**
- **Canada Guaranty qui est un organisme privé**

Ces assurances sont régies par la Loi sur les Banques et ne sont bien évidemment pas gratuites ! Ces primes, non négociables, seront ajoutées à votre hypothèque et une taxe provinciale de 9%, payable chez le notaire, sera applicable.

De plus les prêteurs peuvent exiger que votre prêt soit assuré selon le risque de votre dossier personnel même si vous donnez 20% de mise de fonds ou plus.

#### EXEMPLE :

ACHAT :	250 000\$
MISE DE FONDS :	25 000\$ (SOIT 10%)
HYPOTHÈQUE :	225 000\$
PRIME :	5 400\$ (SOIT 2.40%) + TAXE 9% X 4 500\$ = 486\$
HYPOTHÈQUE TOTALE :	229 500\$

#### PRIMES EN VIGUEUR À PARTIR DU 1<sup>ER</sup> MAI 2014 :

- **jusqu'à 65% de la valeur: 0.60%**
- **entre 65.01% et 75%: 0.75%**
- **entre 75.01% et 80%: 1.25%**
- **entre 80.01% et 85%: 1.80%**
- **entre 85.01% et 90%: 2.40%**
- **entre 90.01% et 95%: 3.15%**



# LES CRITÈRES D'APPROBATION

Les prêteurs prennent plusieurs critères en compte pour approuver votre demande :

## 1. VOTRE DOSSIER DE CRÉDIT :

Votre cote de solvabilité (ou "Beacon Score") peut varier de 300 à 900 et indique le risque de crédit que vous représentez à un moment précis.

- **En bas de 600**, les prêteurs traditionnels « A » n'acceptent généralement pas les dossiers, les prêteurs alternatif « B ou privé » sont à envisager
- **Entre 600 et 650**, les prêteurs demandent souvent un co-emprunteur
- **Entre 650 et 680**, les prêteurs acceptent les dossiers avec des ratios d'endettement restreints
- **Au-dessus de 680**, les prêteurs acceptent les dossiers avec des ratios d'endettement plus élevés

### Qu'est-ce qui détermine la cote :

#### a. Les habitudes de paiement (environ 35 % de la cote)

- Les PLUS = payer ses comptes dans les temps
- Les MOINS = paiement en retard, faillite, recouvrement...

#### b. Le taux d'endettement (environ 30 % de la cote)

- Les PLUS = avoir un solde inférieur à 30 % de sa limite, 3 lignes de crédit actives sont suffisantes.
- Les MOINS = un solde constant supérieur à 30 % de sa limite, dépasser sa limite de seulement 1 \$, trop de lignes de crédit...

#### c. Durée des antécédents de crédit (environ 15 % de la cote)

L'historique est maintenu pendant au moins 6 ans, alors on peut voir votre historique de gestion, BONNE ou MAUVAISE.

**d. Les nouvelles demandes de crédit** (environ 10% de la cote)

Trop de demandes dans votre dossier peut nuire à votre cote. Cependant les agences d'évaluation de crédit tendent à faire la distinction entre un magasinage de taux d'intérêt et l'acquisition de multiples lignes de crédit.

**e. Les types de crédit disponibles** (environ 10% de la cote)

Plus vos lignes de crédits sont diversifiées, meilleure sera votre cote.

Je vous conseille de regarder régulièrement votre dossier de crédit pour vérifier que tout est en règle. L'agence d'évaluation de crédit la plus connue et utilisée par les prêteurs est Equifax.

## 2. VOTRE MISE DE FONDS :

Elle peut provenir de plusieurs sources, les principales sont :

- **Des économies personnelles (compte épargne, placement, action, REER...)**
- **Un don de la famille proche**
- **La vente d'une propriété**
- **Un RAP (régime d'accession à la propriété)**
- **Carte ou marge de crédit**
- **Etc.**

MISE DE FONDS MINIMALE	OCCUPANT	100% LOCATIF
maison / condo / duplex	5%	20%
3plex / 4plex	10%	
5plex et +	15%	



### 3. VOS RATIOS D'ENDETTEMENT :

Les prêteurs établissent 2 ratios d'endettement pour déterminer votre solvabilité.

#### 1 L'Amortissement Brut de la Dette (ABD 32% environ)

Il tient compte des paiements associés au logement versus vos revenus.

ABD = paiement hypothécaire mensuel (C+I)  
+ taxes foncières mensuelles  
+ chauffage mensuel

$$\frac{\text{ABD}}{\text{votre revenu mensuel brut}} \times 100$$

#### 2 L'Amortissement Total de la Dette (ATD 40% environ)

Il tient compte des paiements associés au logement mais également de vos dettes versus vos revenus.

ATD = paiement hypothécaire mensuel (C+I)  
+ taxes foncières mensuelles  
+ chauffage mensuel  
+ autres dettes (carte+prêt+auto...)

$$\frac{\text{ATD}}{\text{votre revenu mensuel brut}} \times 100$$

#### EXEMPLE:

1 000\$ + 180\$ + 75\$ + 300\$

$$\frac{1\,000\$ + 180\$ + 75\$ + 300\$}{4\,000\$} \times 100 = 38.87\% \text{ ATD}$$

4 000\$

# LES FRAIS À PRÉVOIR

En plus de la **mise de fonds**, les prêteurs exigent que des frais de clôture soient également visibles et disponibles dans votre compte au moment de la demande de financement.

Ces **frais de clôture** s'élèvent généralement à **1,5% du prix d'achat** (taxe de Bienvenue + honoraires du notaire, ...)

VOICI QUELQUES FRAIS À PRENDRE EN CONSIDÉRATION LORS DE L'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ :

- **L'inspection de la propriété (vivement conseillée !)**
- **L'évaluation de la propriété (souvent exigée et payée par les prêteurs)**
- **Les inspections diverses s'il y a lieu (qualité de l'eau, fosse septique, test d'air, pyrite, etc.)**
- **La taxe de 9% sur la prime de l'assureur-prêt**
- **Les frais de rajustement payables au vendeur**
- **Les honoraires du notaire**
- **L'assurance-titre**
- **L'assurance hypothécaire (vivement conseillée !)**
- **La taxe de Bienvenue**

# PROGRAMMES / SERVICES

**ACHAT**

**ACHAT AVEC RÉNOVATION**

**ACHAT POUR UN MEMBRE DE LA FAMILLE PROCHE**

**ACHAT SANS MISE DE FONDS**

**REFINANCEMENT (maximum 80% RPV)**

**PRÊT ÉQUITÉ (sans preuve de revenu, maximum 50 à 65% RPV)**

**PRÊT B/PRIVÉ**

- Crédit difficile
- Faillite...

**HYPOTHÈQUE INVERSÉE (pour les personnes de 55 ans et plus)**

**PRÊT DE 2<sup>e</sup> RANG**

**MES SPÉCIALITÉS:**

**NOUVEAUX ARRIVANTS**

- Résident permanent
- Visa de travail

**TRAVAILLEUR AUTONOME**

**MULTILOGEMENT RÉSIDENTIEL (5 ET PLUS)**

# LA CARTE HYPOTHÉCAIRE

## MA PROPRIÉTÉ :

### Adresse :

---

---

---

### Mon notaire :

---

---

---

### Date de signature :

Acte de prêt: \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_\_\_

Acte de vente: \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_\_\_

### Mon institution financière :

Terme: \_\_\_\_\_ Fixe // Variable

Amortissement: \_\_\_\_\_ Années

Taux: \_\_\_\_\_% (variable: TB + ou -: \_\_\_\_\_)

Fréquence des paiements:

## MES INTERVENANTS :

### 1 Mon courtier hypothécaire :

Teresita Camargo  
514-743-4444  
immo@terecamargo.com

### 2 Mon courtier immobilier :

---

---

---

## FRAIS UNIQUES :

Inspecteur: \_\_\_\_\_ \$  
Évaluateur: \_\_\_\_\_ \$  
Notaire: \_\_\_\_\_ \$  
Assureur taxe 9%: \_\_\_\_\_ \$  
Taxe de Bienvenue: \_\_\_\_\_ \$  
TOTAL: \_\_\_\_\_ \$

## FRAIS FIXES :

Prix d'achat: \_\_\_\_\_ \$  
Mise de fonds: \_\_\_\_\_ \$  
Assureur-prêt: \_\_\_\_\_ \$  
Hypothèque: \_\_\_\_\_ \$

## BUDGET :

	Mensuel		2 semaines	
Paiement (C + I):	_____	\$	_____	\$
Chauffage:	_____	\$	_____	\$
Ass. habitation:	_____	\$	_____	\$
Ass. hypothécaire	_____	\$	_____	\$
Frais de condo:	_____	\$	_____	\$
Taxes M&S:	_____	\$	_____	\$
TOTAL 1:	_____	\$	_____	\$
Tv-internet-tel:	_____	\$	_____	\$
Cellulaire:	_____	\$	_____	\$
Auto :	_____	\$	_____	\$
Assurance auto:	_____	\$	_____	\$
Carte de crédit:	_____	\$	_____	\$
Marge de crédit:	_____	\$	_____	\$
Ass. personnelle:	_____	\$	_____	\$
Autre	_____	\$	_____	\$
TOTAL 2:	_____	\$	_____	\$
TOTAL (1+2):	_____	\$	_____	\$

# DÉFINITIONS / GLOSSAIRE

## AMORTISSEMENT

Il représente la durée de vie totale de votre prêt pour que le capital emprunté soit remboursé dans son intégralité. Sa durée est en moyenne de 25 ans mais peut aller jusqu'à 35 ans.

## ASSURANCE-TITRE

Elle couvre les vices de titre de la propriété et peut donc remplacer un nouveau certificat de localisation.

## ASSURANCE HYPOTHÉCAIRE

Cette assurance est vivement conseillée pour vous permettre d'avoir l'esprit tranquille. En cas de décès, le solde restant sera entièrement remboursé. En cas d'invalidité, votre part des versements sera payée.

## ASSUREUR-PRÊT

Ces assureurs (SCHL, Genworth, Canada Guaranty) offrent une garantie aux prêteurs en cas de défaut de paiement de votre part. La prime de cette assurance est obligatoire et ajoutée à votre hypothèque si votre financement est > à 80 % RPV.

## BUREAU DE CRÉDIT

Il s'agit d'un dossier regroupant l'historique de toute votre gestion de vos dettes/passif. Plus votre gestion est bonne, meilleures seront votre cote de crédit et vos chances d'obtention d'une hypothèque.

## CRÉANCIER / DÉBITEUR HYPOTHÉCAIRE

Le créancier est le prêteur qui avance les fonds dans le cadre d'un prêt hypothécaire. Le débiteur hypothécaire, c'est vous !

## DATE DE RAJUSTEMENT AJUSTEMENT DES INTÉRÊTS

Les intérêts sont calculés et composés, au prorata, à partir du 1<sup>er</sup> jour de la signature et ce jusqu'à la date du 1<sup>er</sup> paiement complet convenu.

## ÉQUITÉ

C'est la valeur nette de votre propriété.

Exemple : une propriété évaluée à 250 000\$ à un prêt hypothécaire de 150 000\$ cela donne :

> équité/valeur nette : 100 000\$  
(250 000\$ – 150 000\$)

## HYPOTHÈQUE

Il s'agit d'un prêt d'argent que le prêteur vous accorde tout en prenant en garantie votre propriété, en cas de non-remboursement.

## INDEMNITÉ DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Somme d'argent payée au prêteur pour le privilège de rembourser une partie supérieure à ce qui est autorisé, ou la totalité de votre prêt avant l'échéance.

# DÉFINITIONS / GLOSSAIRE suite

## LIGNE DE CRÉDIT

Il s'agit du passif/des dettes vous permettant d'établir votre bureau de crédit. On entend par ligne de crédit: prêt personnel, carte de crédit, prêt auto, ...

## MARGE DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

Il s'agit d'un terme ouvert à taux variable. Une marge peut être accordée à un maximum de 65% RPV.

## MISE DE FONDS / APPORT

Cela représente le montant minimum que vous devez donner pour accéder à un prêt hypothécaire.

## PRÊT HYPOTHÉCAIRE À TAUX FIXE

Le taux d'intérêt ainsi que vos paiements resteront les mêmes pendant toute la durée de votre terme.

## PRÊT HYPOTHÉCAIRE À TAUX VARIABLE

Le taux d'intérêt et les versements peuvent varier à n'importe quel moment de votre terme. Ce type de prêt peut être converti en prêt à taux fixe d'une durée égale ou supérieure à la durée restante et ce sans frais.

## PRÊT ASSURÉ VS CONVENTIONNEL

Prêt assuré: la prime d'un assureur-prêt est exigée par les prêteurs lorsque le financement des propriétés est  $>$  à 80% RPV.

Prêt conventionnel: aucune prime d'assureur-prêt n'est obligatoire lorsque le financement est  $<$  à 80% RPV.

## PRÊTEUR

Il s'agit de l'institution financière qui vous prête de l'argent pour acheter votre maison. Cela englobe les banques à charte canadienne, le Mouvement Desjardins et les prêteurs virtuels.

## PRINCIPAL (CAPITAL)

Montant du prêt initial emprunté au prêteur sans compter les intérêts.

## RAJUSTEMENTS

Les frais courants, comme les taxes foncières ou les services publics, qui ont été payés d'avance par le vendeur sont remboursés au prorata par l'acheteur à la signature chez le notaire.

## RATIO D'ENDETTEMENT

Il permet de déterminer votre solvabilité et votre pouvoir d'achat auprès des prêteurs.



### RPV (RATIO PRÊT-VALEUR)

Cela représente la valeur du prêt hypothécaire vs la valeur de la propriété

Exemple: une propriété évaluée à 250 000 \$ avec un prêt hypothécaire de 225 000 \$ donnent:

> un RPV : 90 %

$(225\,000 \times 100) / 250\,000$

> une mise de fonds : 10 %

$(25\,000 \times 100) / 250\,000$

### REFINANCEMENT

C'est le montant de votre hypothèque restante que vous augmentez. Cette nouvelle hypothèque aura un nouveau taux, terme et amortissement. Vous pouvez également changer d'institution sans pénalité s'il s'agit de la fin de votre terme.

### REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Chaque prêteur a sa propre politique de remboursement anticipé qui accorde aux clients, et ce sans frais / pénalité, la possibilité de :

- Rembourser un % du capital initial emprunté, chaque année.
- Augmenter un % de son paiement voire jusqu'à le doubler.

### PÉNALITÉ

En cas de bris de terme, le prêteur vous chargera des frais qui représenteront le montant le plus élevé entre :

- Le différentiel de taux (différence entre votre taux et celui du jour du bris pour le terme restant)
- 3 mois d'intérêts

Si vous avez bénéficié d'une remise en argent, vous devriez avoir à la rembourser au prorata.

### TERME

Il représente la durée de votre entente avec le prêteur et la garantie de taux que celui-ci vous a accordé (1 à 10 ans). Le plus courant est le terme de 5 ans.

Les termes sont généralement fermés et une pénalité est applicable si vous souhaitez briser le contrat avant terme.

Un terme ouvert peut être brisé à tout moment sans pénalité mais le taux est souvent plus élevé.

# REMERCIEMENT

Merci d'avoir pris le temps de parcourir ce petit fascicule pratique.

J'ai créé "Le Guide Hypothécaire" dans le but de vous aider à comprendre les étapes et les termes utilisés dans ce domaine. Cependant, certaines informations n'ont délibérément pas été abordées ou développées afin de vous en simplifier la lecture.

N'hésitez pas à donner ou transférer ce document (version PDF sur mon site) à votre entourage et à me contacter pour toute information supplémentaire.

Je me ferai un plaisir de vous rencontrer et de vous guider dans un choix de financement adapté à vos besoins.

**VENEZ VISITER MON SITE INTERNET:  
[www.hypothequemobiliere.com](http://www.hypothequemobiliere.com)**



**TERESITA CAMARGO**

Courtier immobilier hypothécaire

**514-743-4444**

**[immo@terecamargo.com](mailto:immo@terecamargo.com)**

DROIT D'AUTEUR: Ce « Guide Hypothécaire » peut être transféré, imprimé ou copié seulement à des fins personnelles. Il doit être conservé dans son intégralité, sans modifications. Toute autre utilisation ou traduction de ce document est interdite.