



Guide maison



Desjardins

Un chez-vous bien à vous!

Vous comptez emménager bientôt dans votre première maison? Ou faire l'acquisition d'une nouvelle maison? Acheter une propriété est une décision importante, aux implications multiples. D'où l'importance de bien s'y préparer.

Prenez le temps de parcourir ce guide. Vous y trouverez toute l'information essentielle qui vous mènera jusqu'au seuil de votre nouveau domicile. En cas de besoin, n'hésitez pas à demander l'aide de votre conseiller Desjardins.

Votre conseiller Desjardins vous aidera à choisir le prêt hypothécaire qui convient le mieux à vos besoins. Il agira dans votre intérêt et vous accompagnera judicieusement tout au long du processus d'acquisition de votre résidence.

Une acquisition qui comprend plusieurs étapes!

Étape 1 - Le budget	4
Étape 2 - Le choix de votre maison	9
Étape 3 - La convention de vente	12
Étape 4 - Le prêt hypothécaire	15
Étape 5 - La clôture de la transaction	19

Ce guide vous offre plusieurs outils pratiques :

Grille de calcul de vos revenus et dépenses mensuels	21
Lexique des termes liés aux prêts hypothécaires	22
Les bonnes adresses	23
L'aide-mémoire du futur propriétaire	23



Étape 1 - Le budget

Le budget est une étape essentielle dont le but est d'établir les limites de votre projet.

Une évaluation consciencieuse de votre bilan financier actuel, de vos besoins, de vos priorités et de votre capacité financière à court et à moyen terme vous évitera bien du stress et vous permettra d'envisager votre achat en toute quiétude.

La mise de fonds

Lorsque vous faites un emprunt hypothécaire, vous êtes tenu de verser une mise de fonds, c'est-à-dire une somme d'argent provenant de vos avoirs personnels. Elle peut provenir de vos comptes d'épargne, de vos certificats de dépôt, de vos obligations d'épargne, de vos fonds de placement et de vos REER (par le biais du Régime d'accession à la propriété [RAP]). Les dons en argent, les remises en argent des prêteurs et les emprunts personnels sont également admissibles, à certaines conditions. Par ailleurs, si vous êtes propriétaire du terrain sur lequel vous désirez construire votre maison, sa valeur pourra être utilisée comme mise de fonds. Enfin, si vous construisez vous-même votre maison avec l'aide de parents ou d'amis, votre caisse pourra considérer une certaine partie de la valeur de cette main-d'œuvre afin de réduire le montant exigé pour votre mise de fonds.

Combien prévoir en mise de fonds?

Plus elle est élevée, moins votre emprunt le sera. Et moins d'intérêt vous paierez! Généralement, la mise de fonds minimale requise équivaut à 20% du coût d'achat ou de la valeur marchande de la propriété, selon le plus petit des deux montants.

Il est possible d'emprunter même si vous n'avez pas cette mise de fonds minimale. Cependant, si vous avez besoin d'un prêt hypothécaire correspondant à plus de 80% du prix d'achat de votre propriété, vous devrez obtenir une assurance prêt hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou de Genworth Canada¹. La mise de fonds exigée se situe alors entre 5% et 20% de la valeur de votre propriété².

La prime d'assurance hypothécaire à payer varie en fonction de votre mise de fonds et doit être acquittée au moment de l'achat ou ajoutée au montant du prêt hypothécaire. Elle représente entre 0,6% et 4,5%³ du montant du prêt hypothécaire. Cette prime est non remboursable. Pour connaître les conditions particulières s'appliquant à l'assurance hypothécaire, communiquez avec votre conseiller Desjardins.

Le RAP

Le Régime d'accession à la propriété (RAP) permet aux acheteurs d'une première maison ou aux personnes qui n'ont pas été propriétaires depuis au moins cinq ans d'utiliser le REER (Régime enregistré d'épargne-retraite) comme mise de fonds pour l'acquisition de leur résidence principale.



Deux stratégies s'offrent à vous :

1. Vous utilisez le RAP à partir de l'épargne que vous détenez déjà dans un REER
2. Vous utilisez la stratégie de « l'emprunt de 90 jours »

Dans le premier cas, le RAP vous permet de retirer jusqu'à 25 000 \$ de REER (50 000 \$ pour un couple) dans une année civile, sans payer d'impôt. Vous avez ensuite une période maximale de 15 ans, sans intérêt, pour rembourser ce montant au REER. Vous devrez rembourser annuellement un minimum de 1/15^e du retrait du REER. Par exemple, pour un retrait de 12 000 \$, la somme à remettre est de 800 \$ par année pendant 15 ans. Si ce minimum annuel n'est pas remboursé, vous devez alors ajouter cette somme à vos revenus et payer l'impôt applicable.

La stratégie de « l'emprunt de 90 jours », quant à elle, permet de participer au RAP si vous disposez de peu d'épargne ou que vous n'avez jamais cotisé à un REER.

Elle s'applique comme suit :

1. Vous demandez à votre caisse Desjardins un montant correspondant à vos besoins en respectant la cotisation maximale permise;
2. Vous déposez cette somme dans un REER Desjardins pendant au moins 90 jours;
3. Vous retirez ce montant non imposable du REER et remboursez l'emprunt à la caisse;
4. Vous utilisez le remboursement d'impôt comme mise de fonds pour l'acquisition de la propriété.

Comme pour la première option, vous disposez d'un maximum de 15 ans pour rembourser le REER, à raison d'un minimum annuel de 1/15^e du retrait du REER.

Les avantages d'utiliser le RAP

- Accession à la propriété plus tôt
- Mise de fonds plus élevée
- Prêt hypothécaire et prime d'assurance prêt hypothécaire moins élevés
- Retrait du REER non imposable
- Aucuns frais d'intérêt pour le remboursement annuel du REER
- Utilisation du remboursement d'impôt généré par les nouvelles contributions au REER pour la mise de fonds ou pour les frais de démarrage (avocat, droits de cession, etc.)

Les impacts

- Impact budgétaire pour assurer le remboursement annuel du 1/15^e minimum du retrait du REER (vérifier le budget au préalable)
- Perte de revenus d'intérêt liée au retrait d'un montant en REER déjà existant

Les frais de démarrage

Outre la mise de fonds initiale, vous devez prévoir un montant minimal équivalant à environ 3% de la valeur de la propriété désirée pour couvrir certains frais de démarrage.

Les frais d'inspection

L'inspection d'une maison par un spécialiste avant l'achat s'impose. Un rapport détaillé vous dira si la maison nécessite des réparations à court ou à long terme et vous renseignera quant à l'existence de vices.



Les frais d'évaluation

Votre caisse pourrait vouloir connaître la valeur marchande de la propriété que vous désirez acheter. Un expert, généralement un évaluateur agréé, se chargerait alors de faire l'évaluation de la maison pour vous fournir cette information.

Les honoraires et les frais juridiques

L'avocat vous facturera des honoraires pour la préparation, la signature et l'enregistrement des divers documents légaux liés à l'achat de votre propriété.

Divers frais et ajustements

Ces frais regroupent tous les paiements effectués par le vendeur pour une période donnée, par exemple les impôts municipaux, comptes d'électricité ou de gaz naturel et dépenses communes d'une unité de condo, s'il y a lieu. Vous lui êtes donc redevable d'un certain montant à partir de la date de conclusion de la transaction. Ces frais supplémentaires doivent être acquittés à la conclusion de la transaction par les avocats.

Les droits de cession immobilière

Des droits de cession immobilière doivent être acquittés lorsque l'on devient propriétaire. Il s'agit d'une taxe de vente perçue par la province de l'Ontario au moment de l'enregistrement de la cession au bureau d'enregistrement immobilier. Le montant correspond à un pourcentage du prix d'achat de la propriété :

- **0,50%** sur les premiers 55 000 \$
- **1,00%** sur l'excédent entre 55 000 \$ et 250 000 \$
- **1,50%** sur l'excédent entre 250 000 \$ et 400 000 \$⁴

Les autres frais

- Les coûts d'assurance habitation de votre nouvelle propriété (Ils sont généralement plus élevés que lorsque vous étiez locataire.)
- Les frais d'assurance prêt hypothécaire
- Les frais d'obtention d'un certificat de localisation s'il n'est pas fourni par le vendeur
- Les taxes de vente pour les maisons neuves

Prévoyez aussi dans votre budget les frais de déménagement et de branchement aux services publics, et selon vos besoins, la décoration, l'achat de nouveaux meubles et d'électroménagers ainsi que l'équipement nécessaire à l'entretien de votre cour et de votre jardin.

Votre capacité financière

Afin de faire des choix judicieux qui respectent à la fois vos désirs et votre capacité de payer, vous devez porter une attention particulière à certains calculs. Voici quelques outils pour vous aider.

Les ratios d'endettement

Il y a deux règles d'or à respecter quand on parle d'emprunt :

- Un maximum de 32%⁵ du revenu brut de votre ménage devrait être consacré aux frais reliés à l'habitation (ratio d'amortissement brut de la dette ou ABD).
- Un maximum de 40%⁵ du revenu brut de votre ménage devrait être consacré au remboursement total de vos dettes (ratio d'amortissement total de la dette ou ATD).

Pour vous aider à calculer ces ratios, vous pouvez vous référer à la grille de calcul de vos revenus et dépenses mensuels en annexe.

Des calculateurs en ligne

Faites l'essai de nos différents calculateurs⁶ sur desjardins.com/outils-prets :

- Calculez combien vous pouvez payer pour une maison
- Calculez et optimisez vos versements hypothécaires
- Découvrez votre prêt hypothécaire personnalisé

La préautorisation hypothécaire

Un conseiller Desjardins peut vous fournir une préautorisation hypothécaire. Celle-ci vous permet de connaître la valeur maximale de la propriété que vous pouvez acheter selon votre capacité d'emprunt et votre mise de fonds. Elle peut également vous prémunir contre d'éventuelles hausses de taux d'intérêt, si votre taux est garanti, et elle simplifie vos échanges avec le courtier immobilier ou le vendeur de la propriété.



Conseil

Évitez-vous des soucis financiers en recherchant une maison dont la valeur est inférieure à votre capacité maximale d'emprunt. Vous serez ainsi en mesure d'assumer tous vos paiements, de parer aux imprévus financiers et de maintenir votre qualité de vie actuelle.

Étape 2 - Le choix de votre maison



Vous connaissez maintenant votre budget et votre capacité financière. Il est maintenant temps d'établir vos critères de sélection.

Déterminez vos priorités en identifiant les éléments qui vous importent et ceux que vous êtes prêt à sacrifier.

L'emplacement

Le lieu de votre future résidence est un facteur qui requiert une attention particulière. L'endroit où vous choisirez de vous établir peut modifier considérablement votre planification budgétaire, vos habitudes et votre qualité de vie.



Conseil

Vous hésitez entre différents quartiers et villes? Posez-vous certaines questions:

- De combien de temps disposez-vous pour vous rendre au travail? Quel moyen de transport utiliserez-vous?
- Quels sont les services à proximité (garderies, écoles, hôpital, commerces, parcs)?
- Quelle est la valeur des résidences avoisinantes?
- Est-ce que le quartier est sécuritaire et tranquille?

Le style de maison

Prenez le temps de bien choisir en gardant à l'esprit ce qui correspond à vos goûts et à vos besoins. Il existe plusieurs types d'habitations :

- La maison individuelle (cottage, bungalow)
- La maison jumelée (semi-détachée)
- Le duplex (2 logements)
- La maison en rangée (maison de ville)
- La copropriété divisée (condominium)
- La maison dite usinée ou modulaire

Chacune comporte des avantages et s'accorde à différents styles de vie.



Conseil

Posez-vous certaines questions avant de faire votre choix :

- Avez-vous besoin de beaucoup d'intimité? Pourriez-vous partager une partie de votre espace avec d'éventuels voisins ou des locataires?
- L'efficacité énergétique et la qualité de l'environnement sont-elles importantes pour vous (isolation, chauffage, qualité de l'air, ventilation, éclairage, type de matériaux, etc.)?
- Quel temps aurez-vous à consacrer à l'entretien d'une résidence?
- Avez-vous besoin de vastes pièces?
- Tenez-vous à avoir un grand terrain?

Une maison neuve ou une existante

Chacune comporte son lot d'avantages :

Maison neuve

- Possibilité d'améliorer ou de sélectionner ces éléments : revêtement extérieur, couvre-planchers, accessoires de plomberie et d'électricité.
- Construction selon les normes récentes (bâtiment, électricité, efficacité énergétique).
- Garantie de l'entrepreneur ou du constructeur.

Pour l'achat ou la construction d'une maison neuve, exigez toujours des références de l'entrepreneur afin de vous assurer de sa crédibilité et de ses compétences. Vérifiez s'il offre un programme de garantie sur les maisons neuves ou visitez les résidences qu'il a construites. Si vous faites construire une maison, les services d'un architecte pourraient également vous être utiles.

- Application de taxes telles la TVH. Des remboursements partiels provinciaux sont néanmoins disponibles à certaines conditions.

Maison existante

- Quartier déjà établi.
- Terrain aménagé et clôturé.
- Possibilité de certains ajouts (piscine creusée, sous-sol, etc.).
- En cas de rénovations majeures, possibilité d'être considérée comme une maison neuve et application de la TVH.

L'autoconstruction

Un projet d'autoconstruction en est un d'envergure qui exige une planification détaillée. Voici un aperçu des gestes à poser avant de commencer les travaux :

- Identifier vos besoins selon vos goûts, votre style de vie et votre capacité financière;
- Prévoir des liquidités représentant normalement 10 % du coût de construction (excluant la mise de fonds et nettes d'impôt);
- Obtenir les plans et devis de spécialistes, conformes aux normes de la construction;
- Obtenir un permis de construction à la municipalité;
- Souscrire une police d'assurance afin de parer aux accidents et autres risques;
- Estimer et détailler tous les coûts directs et indirects;
- Obtenir le financement auprès de votre caisse avant de démarrer votre projet;
- Élaborer un calendrier des travaux avec les devis;
- Planifier les principales étapes d'inspection des travaux;
- Recevoir des fournisseurs de matériaux et des sous-traitants des contrats écrits avec dates de réalisation.

Pour en connaître davantage sur l'autoconstruction, parlez-en à votre conseiller Desjardins ou consultez notre Guide autoconstruction.

Une maison écoresponsable

Desjardins vous récompense lors de l'achat d'une maison neuve écologique pour les certifications LEED et EnergyStar.

L'offre comprend une remise en argent allant jusqu'à 2 000 \$ pour une maison neuve ainsi que des rabais, des gratuités, une tarification avantageuse et plusieurs autres avantages. Pour plus de détails, visitez desjardins.com/maisonverte.

La recherche active

Maintenant que vos critères de sélection sont définis, c'est le moment de magasiner! Commencez vos recherches en communiquant avec un courtier immobilier ou en consultant les sites immobiliers.

Le courtier immobilier vous aidera à dénicher votre propriété. Parlez-lui de votre budget, de votre style de vie et du type de quartier recherché et remettez-lui votre préautorisation hypothécaire. Grâce à sa connaissance du marché, il planifiera les visites, vous conseillera lors de la négociation et vous aidera à rédiger la convention de vente.

N'hésitez pas à poser toutes les questions qui vous viennent à l'esprit en lien avec les propriétés visitées : l'âge de la toiture, les coûts de chauffage, la conformité du foyer ou du poêle à bois en ce qui a trait aux exigences des compagnies d'assurance, l'âge des fenêtres et du chauffe-eau, les biens inclus dans le prix de la propriété, le voisinage, les rénovations à faire, etc.

Aussi, assurez-vous que le prix demandé pour la propriété reflète vraiment sa valeur marchande. Faites affaire avec un évaluateur agréé. L'évaluation municipale n'est pas un juste reflet de la valeur marchande actuelle d'une propriété. Elle sert davantage à partager le fardeau fiscal d'une municipalité entre ses citoyens.

Étape 3 - La convention de vente

Vous avez le coup de foudre pour une maison, tout y est! Elle correspond à ce que vous recherchez et à votre budget.

Lancez-vous, c'est le moment de compléter la convention de vente.

Son contenu

La convention de vente est un document liant juridiquement l'acheteur au vendeur. Sur ce document, une personne offre à une autre d'acheter sa propriété à certaines conditions.

La convention de vente comprend tous les renseignements utiles qui permettent d'identifier proprement la propriété et les conditions de la transaction:

- l'adresse de l'immeuble et la description légale;
- le montant du dépôt;
- la date de clôture de la transaction;
- l'échéance de l'offre prévue dans la convention (généralement, entre 24 et 48 heures);
- les inclusions et les exclusions dans le prix de vente (ex.: rideaux, appareils ménagers);
- l'obtention d'un prêt hypothécaire (conditionnel à l'achat);
- l'inspection satisfaisante des lieux par un spécialiste (conditionnel à l'achat);
- la vente de votre maison actuelle (si vous êtes déjà propriétaire);
- toute autre condition jugée appropriée.

Dans la majorité des cas, c'est le courtier immobilier de l'acheteur qui va rédiger la convention de vente afin de la présenter au courtier immobilier du vendeur.

L'offre et la contre-offre

Qu'arrive-t-il une fois l'offre faite? Le vendeur peut accepter ou refuser votre convention de vente. S'il la refuse, il peut vous faire une contre-proposition (sur le prix, la date de clôture de transaction, etc.) que vous pouvez accepter ou refuser. Si vous refusez sa contre-proposition, vous pouvez alors formuler une autre contre-proposition. La convention de vente est considérée finale lorsque le vendeur et l'acheteur sont d'accord, sous réserve du respect des conditions (financement hypothécaire, inspection).

Une fois la convention de vente acceptée, aucune des deux parties ne peut refuser d'y donner suite. Sinon, l'acheteur ou le vendeur peut être poursuivi en justice pour les dommages causés à l'autre partie. L'acheteur peut même perdre son dépôt.

L'inspection

Vous devez vous assurer que la propriété est en bon état en la faisant vérifier par un inspecteur en bâtiment. Le dépôt de son rapport d'inspection peut faire partie des conditions de la convention de vente. Un rapport d'inspection négatif peut être un outil de plus pour vos négociations et pourrait même rendre la convention de vente nulle.

L'inspecteur en bâtiment fournit un rapport détaillant l'état de la maison : les fondations, la toiture, les structures, la fenestration, l'isolation, la plomberie, le système électrique, etc. Faites appel à un spécialiste membre de l'Ontario Association of Home Inspectors (OAHI) pour vous assurer de ses compétences et de sa crédibilité.

Le certificat de localisation

Vous devez obtenir le certificat de localisation de la propriété. Celui-ci est exigé par la plupart des prêteurs hypothécaires et il est produit par un arpenteur-géomètre. Si vous achetez une maison existante, c'est habituellement le vendeur qui doit vous le fournir. Dans le cas d'une construction neuve, l'arpenteur-géomètre le produit pour vous.

L'arpenteur-géomètre établit les limites physiques d'une propriété et produit un certificat de localisation contenant la description du terrain et du bâtiment, l'identification des illégalités ou irrégularités (ex.: clôture empiétant sur le terrain du voisin) ainsi que l'énumération des servitudes et des lois particulières pouvant restreindre les droits du propriétaire.

Le financement hypothécaire

Il vous faut rencontrer votre conseiller Desjardins pour obtenir le prêt hypothécaire nécessaire à l'achat de la propriété. L'obtention d'un financement hypothécaire est souvent une condition de la convention de vente.



Étape 4 - Le prêt hypothécaire

Tous les emprunteurs n'ont pas la même situation financière. Bien sûr le taux est important, mais il ne représente pas nécessairement le premier critère de sélection d'un prêt hypothécaire.

Pour faire un choix éclairé, définissez vos objectifs face au remboursement de votre prêt. Souhaitez-vous :

- Obtenir le plus bas paiement hypothécaire possible pour mieux équilibrer votre budget ?
- Minimiser le plus possible le coût d'intérêt de vos paiements ?
- Accélérer le remboursement de votre prêt en 15 ans au lieu de 25 ans ?
- Avoir des paiements partagés entre vous et votre coemprunteur, tout en tenant compte de la capacité budgétaire et des préférences de chacun ?
- Profiter du meilleur taux sur le marché ?

Prêt à taux fixe ? Prêt à taux variable ? Prêt à taux fixe révisable annuellement ? Prêts combinés ? Paiements accélérés ? Plusieurs solutions et options s'offrent à vous. Votre conseiller Desjardins est le mieux placé pour vous proposer la solution la plus avantageuse pour vous.

Les types de prêts

Il y a des prêts à taux fixe où le taux d'intérêt demeure stable jusqu'à la fin du terme. D'autres prêts sont à taux variable, c'est-à-dire que le taux d'intérêt varie en fonction des fluctuations du taux préférentiel. Il y a également le prêt à taux révisable annuellement qui permet de profiter d'un rabais de taux préétabli et qui est révisé annuellement. Selon le type de prêt hypothécaire, le terme peut s'échelonner sur quelques mois ou sur des années.

Les prêts hypothécaires combinés

En combinant plusieurs types de prêts hypothécaires et en diversifiant leurs modalités, vous bénéficiez d'une solution plus personnalisée répondant à votre profil d'emprunteur.

Voici un exemple :

Valeur de la propriété	550 000 \$	
Mise de fonds	50 000 \$	
Montant financé	500 000 \$	
Prêts hypothécaires combinés	Montant	Taux d'intérêt ?
Montant financé	500 000 \$	
Prêt à taux fixe 5 ans (50 %)	250 000 \$	3,85%
Prêt à taux révisable annuellement (50 %)	250 000 \$	2,89%
Taux moyen		3,37%

Avantages :

- Stabilité des taux offerts par le prêt à taux fixe
- Bas taux d'intérêt offerts par le taux variable
- Taux d'intérêt combiné en lien avec votre profil d'emprunteur et vos besoins



Conseil

Quelques trucs pour rembourser plus rapidement votre prêt

Choisissez le mode de versements hebdomadaires pour payer un peu plus chaque semaine. À la longue, vous réaliserez des économies appréciables en plus de réduire la période d'amortissement. Voyez un exemple :

Prêt de 200 000 \$ (25 ans, terme de 5 ans, à 4,00 % ^{a)}			
Mode de versement	Montant	Amortissement	Coûts des intérêts
Mensuel	1 052,05 \$ / mois	25 ans	115 615 \$
Hebdomadaire standard	242,13 \$ / sem.	25 ans	114 769 \$
Hebdomadaire accéléré (mensuel divisé par 4)	263,13 \$ / sem.	21,8 ans	98 389 \$

En choisissant le mode de versements hebdomadaires accélérés au lieu du mode de versements mensuels, vous réduisez votre amortissement de 3,2 ans et économisez 17 226 \$, selon les hypothèses présentées en exemple.

Avantages

- Augmentez vos versements périodiques jusqu'au double du versement initial, une fois par année (ou une fois par terme si le terme est de moins d'un an).
- Si cela est possible, remboursez jusqu'à 15% de l'emprunt initial chaque année ou une fois par terme si le terme est de moins d'un an.
- Combinez plusieurs prêts hypothécaires et profitez du meilleur des deux mondes. De plus, comme les taux d'intérêt sur les produits variables sont très bas, ajustez votre paiement à taux variable à celui du taux fixe pour rembourser votre hypothèque encore plus rapidement.

La marge Atout

Cette option vous permet de réemprunter les sommes remboursées sur votre prêt hypothécaire, jusqu'à concurrence de 80 % de la valeur de votre propriété, pour réaliser des projets comme :

- Rénover votre résidence
- Acheter une voiture
- Rapatrier vos soldes de prêts, de cartes et de marges de crédit pour profiter d'économies en coûts d'intérêt et dégager de l'épargne

	Marge Atout
Traits distinctifs	Marge de crédit avec garantie hypothécaire Peut prendre en compte l'augmentation de la valeur de la maison
Idéal si...	Vous voulez gérer vos liquidités de manière autonome, au moment qui vous convient
Taux d'intérêt	Taux variable basé sur le taux préférentiel
Terme de l'emprunt	Disponible jusqu'au remboursement complet du prêt hypothécaire
Montant alloué maximum	Jusqu'à 65% de la valeur de votre propriété Un prêt supplémentaire de 15% peut être consenti
Remboursement	Flexible Chaque jour, chaque semaine ou chaque mois

Des options et des protections avantageuses

Remboursement par anticipation

Cette option vous permet de rembourser annuellement, au moyen d'un ou plusieurs versements, avant échéance et sans indemnité, jusqu'à 15% du montant initial du prêt hypothécaire.



Solution pour les frais de démarrage

Pour vous aider à couvrir une partie de ces frais que vous avez peut-être sous-estimés (ex. : droits de cession, frais d'inspection, frais d'avocat, etc.), informez-vous sur notre solution pour les frais de démarrage. Celle-ci vous permet d'obtenir une somme pouvant aller jusqu'à 10 000 \$. Le taux de votre prêt hypothécaire est alors légèrement majoré pour rembourser le montant emprunté.

L'assurance prêt

Plusieurs consommateurs croient qu'en détenant déjà une assurance salaire, ils n'ont pas à protéger leurs emprunts. Or, dans la majorité des cas, l'assurance salaire ne pourrait rembourser que les deux tiers du revenu courant.

Au moment de décider d'opter ou non pour l'assurance invalidité sur votre prêt hypothécaire, vous devez vérifier votre capacité à maintenir vos paiements, au cas où un accident ou une maladie vous empêcherait de travailler pendant un certain temps. N'oubliez pas, en faisant votre calcul, qu'en plus de vous permettre de payer votre maison, votre coussin financier doit pouvoir couvrir toutes vos autres obligations financières (épicerie, vêtements, taxes, électricité, scolarité des enfants, médicaments, déplacements vers l'hôpital, autres emprunts, etc.).



Selon le type de financement que vous aurez choisi, l'assurance prêt peut vous aider à protéger votre marge de manœuvre en vous offrant deux protections :

- L'assurance vie prévoit le remboursement du solde assuré de votre emprunt en cas de décès. Vous évitez ainsi que vos dettes ne deviennent un fardeau pour vos proches. Cette protection prévoit également le versement d'un montant forfaitaire⁹ pour vous aider à la suite d'un diagnostic de cancer.
- L'assurance invalidité vous permet de maintenir votre niveau de vie en cas d'accident ou de maladie en vous aidant à effectuer vos remboursements selon le pourcentage d'assurance choisi.

Étape 5 - La clôture de la transaction

La convention de vente est acceptée, l'inspection est satisfaisante, le prêt hypothécaire est obtenu... Il ne reste plus qu'à signer les différents documents nécessaires à la clôture de la transaction avec les avocats.

L'avocat de l'acheteur prépare, de manière électronique, un projet de cession et un projet de charge (hypothèque), effectue des recherches sur la qualité du titre de propriété et expédie des questions (connues sous le nom de « réquisitions ») à l'avocat du vendeur découlant de ses recherches.

L'avocat du vendeur prépare également divers documents, y compris un document intitulé « bilan des ajustements », qui vient confirmer le prix de vente final.

Quelques jours avant la date de clôture de la transaction, chaque avocat va demander à son client de se présenter à son bureau afin de réviser et signer différents documents nécessaires à la clôture de la transaction. Selon le bilan des ajustements, un des clients devra remettre un chèque à son avocat pour couvrir ceux-ci.

L'avocat de l'acheteur aura préalablement communiqué avec la caisse afin d'obtenir l'avance de fonds hypothécaire. Lorsque les avocats se seront entendus que la transaction peut être complétée, les documents pertinents sont échangés et enregistrés de manière électronique. L'avocat de l'acheteur fait également parvenir les fonds de manière électronique à l'avocat du vendeur et les clefs peuvent être remis à l'acheteur. C'est fait, vous voilà enfin propriétaire!

Prêt à bouger? Des questions?

Félicitations! Vous avez franchi les étapes du Guide maison Desjardins menant à l'acquisition d'une propriété. Si vous désirez de plus amples informations, renseignez-vous auprès d'un conseiller Desjardins ou visitez en tout temps [le desjardins.com/maison](http://le.desjardins.com/maison).



Grille de calcul de vos revenus et dépenses mensuels¹⁰

Revenu brut mensuel			
Salaire brut annuel	45000\$	\$	\$
Salaire brut du conjoint	+ 40000\$	+ \$	+ \$
Revenu brut total	= 85000\$	= \$	= \$
Revenu brut mensuel	7083,33\$/m.	\$/m.	\$/m.

Frais mensuels d'habitation			
Mensualités hypothécaires	1050\$/m.	\$/m.	\$/m.
Estimation mensuelle des taxes municipales et scolaires	+ 250\$/m.	+ \$/m.	+ \$/m.
Estimation des frais de chauffage et d'électricité	+ 165\$/m.	+ \$/m.	+ \$/m.
Total des dépenses mensuelles	1465\$/m.	\$/m.	\$/m.

Calcul du ratio d'endettement ABD: $1465\$ / 7083,33\$ = 20,7\%$ ¹¹

Frais mensuels relatifs aux autres engagements financiers			
Prêt automobile	350\$/m.	\$/m.	\$/m.
Assurance auto et habitation	+ 100\$/m.	+ \$/m.	+ \$/m.
Prêt étudiant	+ 100\$/m.	+ \$/m.	+ \$/m.
Cartes et marges de crédit	+ 300\$/m.	+ \$/m.	+ \$/m.
Autres	+ 0\$/m.	+ \$/m.	+ \$/m.
Total des autres engagements financiers	850\$/m.	\$/m.	\$/m.

Total mensuel des frais liés à l'habitation et aux autres engagements financiers			
Frais liés à l'habitation	1465\$/m.	\$/m.	\$/m.
Autres engagements	+ 850\$/m.	+ \$/m.	+ \$/m.
Total des frais liés à l'habitation et aux autres engagements	2315\$/m.	\$/m.	\$/m.

Calcul du ratio d'endettement ATD: $2315\$ / 7083,33\$ = 32,9\%$ du revenu brut¹²

Lexique des termes liés aux prêts hypothécaires

Capital

Montant que vous empruntez et qui représente la différence entre le prix d'achat de votre propriété et votre mise de fonds.

Intérêt

Coût à payer périodiquement pour votre emprunt, exprimé en pourcentage, aussi longtemps que les fonds sont avancés par votre caisse.

Versement

Sommes que vous devez rembourser à l'institution financière à des fréquences régulières et qui comprennent une fraction du capital et des intérêts sur votre prêt.

Période d'amortissement

Nombre d'années durant lesquelles vous choisissez de rembourser votre emprunt. Il est possible d'amortir jusqu'à un maximum de 25 ans. Plus cette période est longue, moins les remboursements sont élevés, mais plus vous payez d'intérêt.

Terme

Période pendant laquelle votre taux d'intérêt et votre versement régulier demeurent inchangés si vous avez choisi un prêt à taux fixe. Dans le cas d'un prêt à taux variable, le versement peut demeurer inchangé, mais le taux varie selon les fluctuations du marché. À la fin du terme, une nouvelle entente est négociée avec l'institution financière ; de nouvelles conditions s'appliquent alors pour la durée du nouveau terme.

Taux préférentiel

Taux d'intérêt annuel annoncé par la Banque du Canada périodiquement à titre de taux de référence pour déterminer les taux d'intérêt applicables pour les prêts commerciaux, en dollars canadiens. Accordé par les institutions financières à ses clients de premier ordre, le taux préférentiel profite aux membres qui ont la meilleure cote de solvabilité.

Taux fixe

Taux d'intérêt qui demeure stable jusqu'à la fin du terme ; il peut s'appliquer aussi bien à un prêt ouvert qu'à un prêt fermé.

Taux variable

Taux d'intérêt inférieur à un taux fixe et qui varie en fonction des fluctuations du taux préférentiel.

Prêt ouvert

Se distingue par sa souplesse : vous pouvez le rembourser en tout temps, en tout ou en partie, sans devoir payer d'indemnité à la caisse.

Prêt fermé

Ne peut être remboursé en totalité avant la fin du terme, sauf sur paiement d'une indemnité. Possibilité toutefois de profiter des options de remboursement anticipé jusqu'à 15% du montant initial du prêt hypothécaire sans payer d'indemnité.

Indemnité

Montant exigé de l'emprunteur en cas de remboursement intégral ou partiel d'un prêt avant l'échéance du terme d'un prêt fermé.

Les bonnes adresses

Association canadienne de l'immeuble (ACI)

613 237-7111 | crea.ca

Bureau d'assurance du Canada (BAC)

1 844 227-5422 | ibc.ca

Canadian Home Builders' Association (CHBA)

613 230-3060 | chba.ca

Genworth Canada

1 877 470-4144 | genworth.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

1 800 668-2642 | cmhc-schl.gc.ca

Tarion - Protecting Ontario's New Home Buyers

tarion.com

Ontario Association of Home Inspectors

oahi.com

L'aide-mémoire du futur propriétaire

1. Réservez dès que possible les services d'un déménageur, ou un camion si vous faites vous-même votre déménagement.
2. Donnez un avis de départ à votre locateur (propriétaire) actuel en respectant les délais.
3. Faites du ménage! Donnez à des organismes de charité ou vendez ce que vous ne voulez pas emporter dans votre nouvelle maison.
4. Commencez le plus tôt possible à faire vos boîtes et identifiez bien chacune d'elles.
5. Confirmez les détails du déménagement avec votre déménageur.
6. Revoyez la liste de vos possessions et objets de valeur avec votre assureur.
7. Obtenez des photocopies de vos dossiers médicaux, dentaires ou scolaires si vous comptez changer de quartier.
8. Avisez Postes Canada de votre changement d'adresse, ainsi que vos proches et tous vos fournisseurs de services publics.
9. Revoyez les derniers détails avec votre déménageur quelques jours avant le jour J.
10. Remettez les clés à votre locateur et vérifiez chaque pièce pour une dernière fois.

Bienvenue chez vous!

desjardins.com/maison



Desjardins

Le genre masculin a été utilisé, sans discrimination, pour faciliter la lecture. Au moment de mettre ce guide sous presse, tous les renseignements présentés étaient exacts. Certaines conditions s'appliquent. Les caractéristiques des produits sont modifiables sans préavis. Vérifiez auprès de votre conseiller Desjardins.

1. Les propriétés destinées à un usage saisonnier ou celles qui ne sont pas accessibles toute l'année ne sont pas admissibles à une assurance prêt hypothécaire (SCHL, Genworth Canada).
2. Pour les propriétés de type propriétaire occupant comptant 1 à 2 logements. Pour les propriétés de 3 à 4 logements, la mise de fonds minimale est de 10 % pour un prêt assuré par la SCHL ou Genworth Canada.
3. Un remboursement de prime pouvant aller jusqu'à 25 % pourrait être accordé si vous vous servez d'un prêt assuré par la SCHL pour acheter une habitation écoénergétique.
4. En Ontario, le taux est de 2 % pour l'excédent de plus de 400 000 \$. Un rabais peut être accordé pour les premiers acheteurs de propriété.
5. Pourcentage recommandé selon les assureurs hypothécaires.
6. Le taux de l'exemple illustré de ce simulateur ne reflète pas les taux en vigueur. Les simulateurs en ligne sont fournis à titre indicatif et doivent être utilisés à des fins personnelles uniquement. Ils vous donnent une évaluation approximative sur la base des données que vous y entrez. L'estimation fournie peut changer selon votre situation financière et budgétaire au moment de l'emprunt et elle ne constitue pas une autorisation d'emprunt.
7. Ces taux ne reflètent pas nécessairement les promotions en vigueur. Dans le cas de prêts pour un montant fixe, le taux annuel du coût d'emprunt (TAC) est équivalent au taux d'intérêt affiché selon l'hypothèse qu'il s'agit d'un prêt auquel aucuns frais additionnels ne s'appliquent. S'il devait y avoir des frais, le TAC pourrait être différent.
8. Ce taux ne reflète pas nécessairement les promotions en vigueur et est donné strictement à titre d'exemple. Le taux annuel du coût d'emprunt (TAC) équivaut au taux d'intérêt affiché selon l'hypothèse qu'il s'agit d'un prêt auquel aucuns frais additionnels ne s'appliquent. S'il devait y avoir des frais, le TAC pourrait être différent.
9. Équivalent à 6 versements mensuels assurés ou 3 versements mensuels assurés si vous avez 55 ans ou plus.
10. La première colonne de chaque tableau contient des montants hypothétiques pour fins de démonstration seulement.
11. Comme 20,7 % est inférieur au ratio d'endettement ABD maximal de 32 % du revenu brut de votre ménage qui devrait être consacré aux frais reliés à l'habitation, cet exemple respecte la règle d'or numéro 1.
12. Comme 32,9 % est inférieur au ratio d'endettement maximal de 40 % du revenu brut de votre ménage qui devrait être consacré au remboursement total de vos dettes, cet exemple respecte la règle d'or numéro 2.



100 %