

# FEUILLE DE ROUTE

EN VUE DE L'ACHAT D'UNE MAISON

**ACI**  
L'ASSOCIATION  
CANADIENNE  
DE L'IMMEUBLE



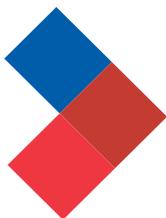
# Faire affaire avec un courtier ou agent immobilier

## VOTRE COURTIER OU AGENT PEUT VOUS AIDER À :

- Prendre part au processus d'achat d'une maison et à remplir la documentation nécessaire du début à la fin, en s'assurant que tout se déroule sans problèmes et sans imprévus.
- Repérer la résidence voulue, dans le quartier de votre choix, au prix qui vous convient.
- Comparer votre propriété à d'autres propriétés semblables vendues dans la dernière année.
- Vous familiariser avec le quartier – écoles, parcs et autres services.
- Savoir si vous êtes admissible aux programmes incitatifs du gouvernement à l'égard de l'accession à la propriété.
- Évaluer les produits hypothécaires et les divers types de prêteurs afin de déterminer vos besoins.
- Négocier le prix d'achat et les modalités du contrat, telles que la date de prise de possession, les réparations nécessaires, y compris les meubles ou l'équipement.
- Comprendre les complexités des contrats.
- Trouver des professionnels compétents, tels que des avocats spécialisés dans l'immobilier, des évaluateurs résidentiels et des inspecteurs d'habitations.
- Calculer à l'avance les frais de clôture et autres dépenses connexes.

**Les courtiers  
et agents  
ont l'expérience  
nécessaire pour vous  
renseigner sur tout ce qu'il  
faut pour acheter une maison.**

Les renseignements suivants vous sont offerts à titre d'information seulement et ne constituent pas des conseils juridiques ni ne remplacent-ils le conseiller juridique.



## ÉVALUER VOS MOYENS FINANCIERS

Vous devez évaluer le budget actuel de votre ménage et votre revenu annuel afin de déterminer si vous êtes admissible à un prêt hypothécaire et combien vous pouvez raisonnablement vous permettre de payer.

Vérifiez également le montant du prêt hypothécaire à prévoir en utilisant la calculatrice hypothécaire à [www.REALTOR.ca](http://www.REALTOR.ca)

### **QUELLES SONT LES EXIGENCES DES PRÊTEURS?**

Les prêteurs hypothécaires utilisent deux types de calculs pour déterminer votre admissibilité à un prêt hypothécaire – votre rapport d’amortissement brut de la dette (rapport ABD) et votre rapport d’amortissement total de la dette (rapport ATD).

Votre rapport ABD est le pourcentage de votre revenu mensuel brut nécessaire pour les versements hypothécaires, l’impôt foncier et le chauffage et – si vous achetez une copropriété – la moitié des charges de copropriété. En règle générale, votre rapport ABD ne devrait pas dépasser 32 % de votre revenu mensuel brut.

Votre rapport ATD est le pourcentage du revenu mensuel brut nécessaire pour couvrir les frais mensuels associés à la maison, ainsi que toute autre dette telle que le remboursement d’un prêt ou d’une location automobile, d’une carte de crédit ou d’une marge de crédit. En règle générale, l’ATD ne doit pas dépasser 40 % de votre revenu mensuel brut.

### **AVEZ-VOUS UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE PRÉAUTORISÉ?**

Il faut obtenir une autorisation préliminaire d’un prêteur ou courtier hypothécaire avant de visiter des propriétés afin d’avoir des attentes plus réalistes quant au prix que vous pouvez vous permettre de payer.

Cependant, gardez à l’esprit qu’il est possible que les montants préautorisés surestiment ce que vous pouvez réellement vous permettre d’emprunter.

L’autorisation préliminaire ne garantit pas que le prêt vous sera consenti lorsque vous ferez votre demande, si les conditions du marché, les taux d’intérêt ou vos circonstances personnelles changent.

### **À QUEL ENDROIT POUVEZ-VOUS OBTENIR UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE PRÉAUTORISÉ?**

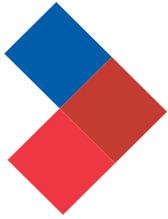
Vous pouvez obtenir un prêt hypothécaire préautorisé d’un prêteur conventionnel, tel qu’une banque ou une coopérative de crédit, ou en travaillant avec un courtier hypothécaire qui agit à titre d’intermédiaire entre vous et le prêteur. Les courtiers hypothécaires négocient les

conditions et les taux du prêt hypothécaire en votre nom, et travaillent normalement avec des douzaines de prêteurs différents, y compris les sociétés de financement hypothécaire. Leurs honoraires sont payés par le prêteur à la signature de votre prêt hypothécaire.

### **CONNAISSEZ-VOUS VOTRE COTE DE CRÉDIT?**

Demandez une copie de votre dossier de crédit afin de vous assurer qu’il ne contient pas d’erreurs, puisque les prêteurs vérifient ce rapport avant d’approuver une demande de prêt hypothécaire. Un dossier de crédit donne un résumé de vos antécédents financiers et démontre si vous avez eu des problèmes à rembourser vos dettes dans le passé.

L’Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC), en tant qu’organisme gouvernemental fédéral, a des conseils à offrir pour commander gratuitement votre dossier de crédit et pour améliorer votre cote de crédit, Visitez le site Web de l’agence à : [www.sinformercestpayant.gc.ca](http://www.sinformercestpayant.gc.ca)



## OPTIONS HYPOTHÉCAIRES

Une hypothèque est un prêt, et on y a généralement recours aux fins d'acheter une propriété. Le montant à verser dépend de la somme que vous empruntez (le capital), du taux d'intérêt sur le prêt et du temps accordé pour le remboursement (la période d'amortissement).

N'hésitez pas à négocier les taux d'intérêt et les modalités du prêt hypothécaire avec différents prêteurs. Ils sont là pour offrir un produit et, en parlant à plus d'un prêteur, vous serez en mesure de prendre une décision éclairée.

### QUEL TYPE D'HYPOTHÈQUE RÉPOND LE MIEUX À VOS BESOINS?

- **Hypothèque à taux fixe** : Votre taux d'intérêt ne change pas durant une période donnée appelée terme hypothécaire. Vos versements demeurent les mêmes pendant la durée du terme, donc vous n'aurez pas à payer plus si les taux d'intérêt augmentent au fil du temps.
- **Hypothèque à taux variable** : Le taux d'intérêt peut fluctuer en fonction de l'évolution des taux d'intérêt du marché.
- **Hypothèque ordinaire** : Hypothèque qui exige une mise de fonds de 20 % ou plus de la valeur de la propriété. Vous n'êtes pas tenu d'obtenir une assurance prêt hypothécaire avec une hypothèque ordinaire.

- **Hypothèque fermée** : Hypothèque qui ne peut être remboursée avant son échéance sans avoir à payer des frais de remboursement anticipé.
- **Hypothèque ouverte** : Hypothèque qui peut être remboursée n'importe quand avant son échéance, sans avoir à payer des frais. Le taux d'intérêt pour une hypothèque ouverte peut être plus élevé que pour une hypothèque fermée d'un terme comparable.

### QUELLES OPTIONS HYPOTHÉCAIRES VOUS CONVIENNENT LE MIEUX?

- **Hypothèque transférable** : Si vous vendez votre maison actuelle, vous pouvez déplacer votre prêt hypothécaire à votre nouvelle maison en gardant le même taux d'intérêt. Il est possible que vous n'ayez pas à verser de frais de remboursement anticipé si vous optez pour une hypothèque transférable.

- **Privilèges de remboursement anticipé** : Vous pouvez faire des versements forfaitaires ou augmenter vos versements mensuels sans avoir à payer des frais. Cela vous permet de rembourser votre prêt hypothécaire plus rapidement et d'épargner en frais d'intérêt.

### À QUELLE FRÉQUENCE EFFECTUEREZ-VOUS VOS VERSEMENTS?

- En optant pour un paiement accéléré aux deux semaines ou à la semaine au lieu de verser des paiements mensuels, vous pourrez rembourser votre hypothèque plus rapidement. Explorez vos options de remboursement hypothécaire et découvrez combien de frais d'intérêt vous pourrez épargner en utilisant la calculatrice hypothécaire de l'ACFC à : [www.sinformercestpayant.gc.ca](http://www.sinformercestpayant.gc.ca)

### **QUELLES PÉNALITÉS HYPOTHÉCAIRES POURRIEZ-VOUS DEVOIR PAYER?**

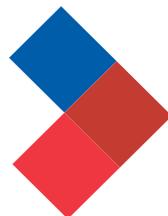
Il est possible que vous deviez verser une pénalité si vous payez par anticipation un pourcentage important de votre hypothèque ou si vous mettez fin à votre hypothèque en raison de circonstances imprévues, telles que l'échec d'un mariage, le décès d'un conjoint ou un déménagement aux fins d'un emploi.

Vous êtes en droit de savoir comment les prêteurs calculent les pénalités de remboursement anticipé. Lisez votre contrat hypothécaire attentivement avant de le signer, afin de vous assurer de bien comprendre comment les pénalités seront calculées.

### **COMBIEN D'ARGENT DEVEZ-VOUS ACCUMULER POUR VOTRE MISE DE FONDS?**

La mise de fonds est la portion du prix de la propriété qui n'est pas financée par une hypothèque. La mise de fonds minimum doit représenter au moins 5 % du prix d'achat. Par exemple, pour acheter une maison de 300 000 \$, vous devrez faire un versement initial d'au moins 15 000 \$. Si vous versez moins de 20 %, vous devrez obtenir une assurance prêt hypothécaire.





## ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

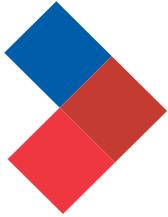
Si à l'achat d'une maison vous faites un versement initial de moins de 20 %, l'hypothèque doit être assurée en cas de défaillance. Ce type d'assurance protège le prêteur hypothécaire si vous n'effectuez pas vos paiements hypothécaires. Il ne protège pas le propriétaire.

### **PRÉVOYEZ-VOUS ACHETER UNE MAISON AVEC UNE MISE DE FONDS INFÉRIEURE À 20 %?**

Si oui, vous aurez besoin d'une assurance prêt hypothécaire; celle-ci ajoute habituellement entre 0,6 % et 3,85 % au coût de l'hypothèque, dépendamment du montant emprunté.

L'assurance prêt hypothécaire vous permet d'acheter une maison en versant une mise de fonds d'au moins 5 % (10 % pour les immeubles à logements multiples) avec des taux d'intérêt comparables à ceux d'une hypothèque ordinaire.

Les principaux fournisseurs d'assurance prêt hypothécaire sont la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Genworth Canada et la Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty.



## PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX

Le gouvernement fédéral met des programmes d'aide financière à la disposition des acheteurs de maison. Renseignez-vous sur les exigences des programmes gouvernementaux afin de déterminer si vous y avez droit.

### **CRÉDIT D'IMPÔT POUR L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE HABITATION**

Un crédit d'impôt de 5 000 \$ non remboursable accordé pour une habitation admissible. Le crédit fournit un allègement fiscal d'au plus 750 \$ afin d'aider les acheteurs d'une première maison à payer les coûts liés à l'achat. Pour obtenir de plus amples renseignements, consultez le site Web de l'Agence du revenu du Canada (ARC) à [www.cra-arc.gc.ca](http://www.cra-arc.gc.ca)

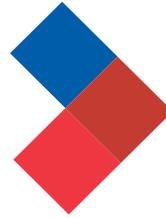
### **RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ**

Un retrait unique d'au plus 25 000 \$ d'un Régime enregistré d'épargne-retraite (REER) pour aider les consommateurs à acheter ou construire leur première maison. Généralement, vous avez 15 ans pour rembourser les montants retirés de vos REER. Pour obtenir de plus amples renseignements, consultez le site Web de l'Agence du revenu du Canada (ARC) à [www.cra-arc.gc.ca](http://www.cra-arc.gc.ca)

### **PROGRAMME SCHL MAISON ÉCOLO**

Si vous vous servez des fonds assurés par la SCHL pour acheter ou construire une habitation éconergétique ou pour rénover votre maison dans le but d'en accroître l'efficacité énergétique, il est possible que vous ayez droit à un remboursement de la prime correspondant à 10 % de la prime d'assurance prêt hypothécaire et à un remboursement de la prime dans le cas d'une période d'amortissement prolongée (le cas échéant). Pour obtenir de plus amples renseignements, consultez le site Web de la SCHL à [www.schl.ca](http://www.schl.ca)

**Les programmes gouvernementaux  
peuvent varier avec le temps. Pour  
obtenir des renseignements à jour,  
consultez le site Web de Service Canada  
à [www.servicecanada.gc.ca](http://www.servicecanada.gc.ca).**



## RECHERCHE D'UNE MAISON

Il faut du temps pour trouver la maison parfaite. Votre courtier ou agent peut vous aider à dénicher le type de maison tout indiqué et poursuivra continuellement ses recherches parmi les nouvelles inscriptions de propriétés situées dans les quartiers qui répondent le mieux à vos besoins.

## OÙ PRÉFÉREZ-VOUS RÉSIDER?

- Dans un centre urbain, en banlieue ou dans une région rurale?
- Aurez-vous besoin de faire la navette? Avez-vous besoin d'avoir accès au transport en commun? Combien vous coûtera le transport?
- Y a-t-il des écoles tout près? Comment vos enfants s'y rendront-ils?

## QUEL TYPE DE MAISON PRÉFÉREZ-VOUS?

- La maison individuelle isolée comporte un seul logement autonome qui occupe son propre terrain.
- La maison jumelée est habitée par une seule famille, mais reliée à une autre par un mur mitoyen.
- Le duplex est constitué d'un bâtiment comprenant deux logements individuels superposés.
- La maison en rangée (aussi appelée maison en bande) fait partie d'un ensemble de maisons individuelles reliées les unes aux autres par des murs mitoyens.
- Il existe d'autres types de maisons, entre autres la maison en rangée superposée, la maison reliée, le logement en copropriété et l'appartement dans une coopérative d'habitation.

## QUELLES SONT LES FORMES DE PROPRIÉTÉ DISPONIBLES?

### PROPRIÉTÉ ABSOLUE

Vous avez la propriété complète du terrain et de la maison et vous êtes responsable de l'intérieur et de l'extérieur de la résidence.

### LOGEMENT EN COPROPRIÉTÉ

Vous êtes le propriétaire de l'unité que vous habitez et partagez des droits de propriété pour les aires communes de l'immeuble. Le syndicat des propriétaires assure l'entretien de l'immeuble et des aires communes, soit les corridors, les ascenseurs, les garages de stationnement et le terrain autour de l'immeuble. Les copropriétaires paient des frais mensuels au syndicat des propriétaires pour couvrir les frais d'entretien. Ces derniers varient mais comprennent souvent les services publics, le service de télévision et les taxes. Il est également possible que vous deviez acheter ou louer l'espace de stationnement.

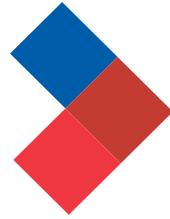
Les copropriétés sont souvent assujetties à des règles strictes concernant le bruit, l'utilisation des aires communes et les rénovations apportées aux logements. Renseignez-vous sur les règles régissant la copropriété avant de présenter une offre.

### COOPÉRATIVE

La coopérative ressemble à un logement en copropriété, mais au lieu d'être propriétaire du logement, vous détenez des parts dans l'immeuble ou l'ensemble de l'immeuble que vous partagez avec d'autres résidents. Les résidents de la coopérative paient des frais mensuels pour l'entretien et les réparations et ils sont assujettis aux règlements du conseil de la coopérative.

Vous devez savoir que si vous décidez de vendre ou louer vos parts, le conseil de la coopérative a le droit de refuser l'acheteur ou le locataire éventuel. Lisez les règlements de la coopérative avant de présenter une offre.

**Consultez le site  
[www.REALTOR.ca](http://www.REALTOR.ca)  
afin de voir  
les inscriptions  
personnalisées reliées aux  
différents genres de logements  
et formes de propriétés disponibles.**



## PRÉSENTATION D'UNE OFFRE

Après avoir visité plusieurs maisons différentes, vous avez enfin déniché celle qui mérite que vous présentiez une offre!  
Quelles sont les prochaines étapes?

### QU'EST-CE QU'UNE OFFRE?

Une offre est une entente juridique officielle concernant l'achat d'une maison et elle a force obligatoire une fois que le propriétaire-vendeur l'a acceptée. L'offre d'achat peut être conditionnelle, c'est-à-dire subordonnée à certains facteurs tels que le financement ou l'inspection de la maison. Si l'une ou l'autre des conditions n'est pas remplie, vous avez le droit de modifier ou d'annuler l'offre, même si le propriétaire l'a déjà acceptée.

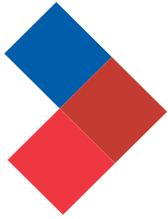
### AVEZ-VOUS LES SOMMES NÉCESSAIRES?

Vous devrez faire accompagner votre offre d'un versement initial. Le montant varie selon le prix d'achat de la maison et le marché.

### AVEZ-VOUS DES DOCUMENTS D'IDENTIFICATION À JOUR?

La *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes* exige que les courtiers et agents immobiliers identifient les clients participant à la vente et à l'achat de biens immobiliers. Les membres de l'ACI sont tenus de recueillir vos nom, adresse, date de naissance et profession aux fins de leurs dossiers, qu'ils doivent conserver pendant au moins cinq ans. Ils doivent demander de voir une pièce d'identité valide délivrée par le gouvernement.

Le Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE) fournit de plus amples renseignements au sujet de la Loi sur son site Web à [www.fintrac-canafe.gc.ca](http://www.fintrac-canafe.gc.ca)



## FRAIS DE CLÔTURE ET FRAIS CONNEXES

Les frais de clôture sont les frais juridiques et administratifs et les débours liés à l'achat d'une maison. En comprenant ce dont il s'agit, vous serez mieux en mesure d'établir un budget réaliste. N'oubliez pas qu'il faut ajouter ces coûts au prix d'achat de la maison.

### COMBIEN DEVREZ-VOUS PAYER EN DROITS DE CESSION IMMOBILIÈRE?

Les droits de cession immobilière sont des impôts non récurrents perçus par la province au moment de l'achat d'une propriété. Ces droits sont déterminés en fonction d'un pourcentage du prix d'achat et varient d'une province à l'autre. Certaines municipalités imposent également des droits de cession immobilière (par exemple, Toronto).

### AVEZ-VOUS INCLUS À VOTRE BUDGET LES FRAIS JURIDIQUES QUI S'Y RATTACHENT?

Les frais juridiques comprennent tous vos frais d'avocat, ou les frais de notaire au Québec, et pourraient inclure ce qui suit :

- La révision des conditions de l'offre
- La recherche du titre de la propriété
- L'enregistrement d'un nouveau titre
- L'acquisition de documents pertinents, tels que l'arpentage et les preuves que la propriété est grevée de sûretés

- La vérification de l'état des rajustements de l'impôt, des services publics et des factures de combustible et d'autres factures réglées par le propriétaire-vendeur avant la date de clôture.

### EST-IL NÉCESSAIRE DE FAIRE INSPECTER VOTRE MAISON?

Un inspecteur d'habitations évalue l'état de la maison et est en mesure de dire s'il y a des réparations à faire ou des changements à apporter, ou encore s'il y a des conditions dangereuses. Il pourra déterminer ce qui a causé des problèmes par le passé, tels que des infiltrations d'eau au sous-sol ou des dommages causés par des termites.

### À QUELS AUTRES COÛTS POUVEZ-VOUS VOUS ATTENDRE?

- Les rajustements de l'intérêt entre la date de clôture et le premier versement hypothécaire
- La TPS ou la TVH exigible sur une nouvelle maison ou une maison qui avait fait l'objet d'importants travaux de rénovation

- L'assurance titre afin de couvrir les pertes associées à la fraude du titre, aux questions soulevées par l'arpentage, aux problèmes liés au titre et aux contestations de la propriété de votre maison
- Les frais des entreprises de services publics en vue de l'installation des services d'électricité, de gaz, d'Internet et de téléphone.
- Les frais d'évaluation
- Les frais de déménagement
- Les frais d'entreposage si vous devez quitter votre résidence actuelle avant d'être prêt à emménager dans votre nouvelle maison.
- Les meubles et les électroménagers
- Les commissions immobilières

**Maintenant que vous êtes arrivé à votre destination, il est temps de profiter pleinement de votre nouvelle maison!**



Agence de la consommation  
en matière financière du Canada

Financial Consumer  
Agency of Canada

Les marques de commerce REALTOR®, REALTORS® et le logo REALTOR® sont assujettis au contrôle de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) et désignent les professionnels de l'immobilier, membres de l'ACI.