

VOTRE GUIDE DE PLANIFICATION HYPOTHÉCAIRE

GRACIEUSETÉ DE

Emmanuel
Michel

 LES ARCHITECTES
HYPOTHÉCAIRES^{MD}
AGENCE IMMOBILIÈRE HYPOTHÉCAIRE

TABLE DES MATIÈRES

LE PRÉSENT GUIDE DE PLANIFICATION HYPOTHÉCAIRE EXPLIQUE QUATRE ÉTAPES SIMPLES POUR L'OBTENTION D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE.



1RE ÉTAPE COMMUNICATION

04 RENSEIGNEMENTS SUR MES SERVICES

2E ÉTAPE CHOIX

05 TYPES DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

06 PROGRAMMES HYPOTHÉCAIRES SPÉCIAUX

3E ÉTAPE CALCUL

07 DÉTERMINATION DE VOTRE POUVOIR D'ACHAT

08 VOS VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES

09 CONSEILS POUR ÉCONOMISER

4E ÉTAPE ACHAT

10 ACHAT ET AUTORISATION

11 FRAIS DE CLÔTURE

ANNEXES

13 LISTE DE VÉRIFICATION DES DOCUMENTS SERVANT À DÉTERMINER L'ADMISSIBILITÉ

14 FEUILLE DE CALCUL DES FRAIS DE CLÔTURE

15 MODÈLE DE LETTRE DE DON

16 GLOSSAIRE DES TERMES DE FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE COURANTS

QUATRE ÉTAPES

POUR L'OBTENTION D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE

1^{RE} ÉTAPE

COMMUNICATION AVEC UN COURTIER EN PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

- LES COURTIERS ONT ACCÈS À PLUS DE QUINZE BANQUES ET ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT
- ILS VOUS FONT GAGNER DU TEMPS EN COMPARANT AFIN DE TROUVER LES MEILLEURS PRODUITS POUR VOUS
- ILS VOUS OFFRENT UNE SOLUTION HYPOTHÉCAIRE QUI RÉPOND À VOS BESOINS

2^E ÉTAPE

CHOIX D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE

- TAUX D'INTÉRÊT FIXE OU VARIABLE
- PROGRAMMES HYPOTHÉCAIRES SPÉCIAUX
- PÉRIODE D'AMORTISSEMENT PROLONGÉE

3^E ÉTAPE

CALCUL DE VOTRE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

- ABD ET ATD SERVANT À DÉTERMINER VOTRE ADMISSIBILITÉ
- FRAIS D'ASSURANCE ET TAXES
- CONSEILS POUR ÉCONOMISER

4^E ÉTAPE

ACHAT ET AUTORISATION

- OPTIONS DE MISE DE FONDS
- FRAIS DE CLÔTURE
- ENVOI DE TOUS LES DOCUMENTS PERTINENTS AUX FINS D'AUTORISATION

1^{RE} ÉTAPE COMMUNICATION

RENSEIGNEMENTS SUR MES SERVICES

« PARTENARIAT AVEC PLUS DE
QUINZE ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS.
... MES CONSEILS
SONT GRATUITS. »

La croissance de mon entreprise dépend des recommandations de mes clients satisfaits. Mon but est d'assurer que vous ayez envie de parler de votre expérience de financement hypothécaire réussie à vos amis et à votre famille.

Le choix d'un prêt hypothécaire est l'une des décisions financières les plus importantes de votre vie. Mon but est de planifier un prêt hypothécaire qui convient à vos besoins actuels tout en tenant compte des caractéristiques qui vous donneront le choix à l'avenir.

Le partenariat entre Les Architectes hypothécaires et plus de quinze établissements financiers me procure le pouvoir d'achat nécessaire pour vous offrir le meilleur choix de produits, de caractéristiques et de taux hypothécaires pour combler vos besoins et ceux de votre famille.

Mes conseils sont gratuits parce que nous n'exigeons aucuns frais de montage (Sur approbation de crédit). Le prêteur verse la rémunération associée aux services et à la solution fournis après la clôture de votre prêt hypothécaire.

J'ai hâte de discuter avec vous des produits et options hypothécaires offerts sur le marché aujourd'hui. Je vous donnerai des conseils pour le remboursement accéléré de votre prêt hypothécaire!

Veuillez agréer mes salutations les plus cordiales.

Emmanuel Michel

2^E ÉTAPE CHOIX

TYPES DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

TAUX FIXE ou VARIABLE

LEQUEL VOUS CONVIENT?



PRÊTS HYPOTHÉCAIRES À TAUX FIXE

- Un prêt hypothécaire à taux fixe vous donne la certitude que vos versements resteront les mêmes pendant toute la durée de votre prêt hypothécaire.
- Le montant de vos versements hypothécaires est le même tous les mois.
- Les fluctuations du taux préférentiel ne vous touchent pas. Vous n'avez pas à vous préoccuper d'augmenter vos versements pour compenser l'effet des taux changeants sur vos paiements en intérêts et en principal. Par contre, si les taux d'intérêt chutent, vous paierez plus d'intérêts que ceux qui ont un taux variable.
- Un taux fixe assure la stabilité et l'uniformité du montant des versements.



PRÊTS HYPOTHÉCAIRES À TAUX VARIABLE

- Les taux variables sont habituellement inférieurs aux taux fixes.
- Lorsque le taux préférentiel baisse, une portion accrue de votre versement hypothécaire est appliquée au remboursement du principal. Inversement, lorsque le taux préférentiel monte, une portion accrue de votre versement hypothécaire est appliquée au paiement d'intérêts.
- Si les taux d'intérêt variables augmentent au point où vos versements hypothécaires ne couvrent plus le paiement des intérêts seulement, votre banque peut accroître le montant de vos versements, ou vous pouvez prolonger la période d'amortissement.
- Historiquement, les taux variables sont moins coûteux.

PROGRAMMES HYPOTHÉCAIRES SPÉCIAUX

DES OPTIONS HYPOTHÉCAIRES QUI RÉPONDENT À VOS BESOINS.

TYPE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE	DESCRIPTION
ENTREPRENEURS / PROPRIÉTAIRES D'ENTREPRISE	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les clients travailleurs autonomes qui ont de la difficulté à prouver leur revenu exact. • Si leur cote de solvabilité est bonne, les entrepreneurs peuvent être admissibles en fonction du revenu qu'ils affirment gagner, sans avoir à fournir tous les documents.
PÉRIODE D'AMORTISSEMENT PROLONGÉE	<ul style="list-style-type: none"> • Pour ceux qui désirent réduire leurs versements en amortissant leur prêt hypothécaire sur 30 ans. • L'amortissement sur 30 ans n'est pas offert pour les prêts hypothécaires à quotité majorée (c.-à-d. lorsque la mise de fonds est inférieure à 20 %).
MAUVAISE COTE DE SOLVABILITÉ OU CRÉDIT ENTACHÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les clients qui ont eu des difficultés en matière de crédit par le passé, y compris une faillite. • Un nouveau prêt hypothécaire peut aider à améliorer la cote de solvabilité.
PROPRIÉTÉ DE VACANCES / RÉSIDENCE SECONDAIRE	<ul style="list-style-type: none"> • Pour l'achat d'une propriété de loisirs ou d'une résidence secondaire.
IMMEUBLE DE PLACEMENT	<ul style="list-style-type: none"> • Pour l'achat d'un immeuble locatif non occupé par le propriétaire.
MARGE DE CRÉDIT GARANTIE PAR LA VALEUR NETTE D'UNE MAISON	<ul style="list-style-type: none"> • Marge de crédit libre garantie par un bien immobilier.
PRIVÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Source de financement de rechange pour les emprunteurs qui ne répondent peut-être pas aux critères des institutions de prêt. • Un taux d'intérêt supérieur et des frais supplémentaires sont habituellement exigés.
ASSURANCE-VIE DE CRÉDIT	<ul style="list-style-type: none"> • Paie le solde de votre prêt hypothécaire advenant votre décès.
ACHAT-RÉNOVATION	<ul style="list-style-type: none"> • Si la maison exige des améliorations immédiates, il est possible que vous soyez admissible à un supplément de 95 % du coût de ces améliorations, qui sera ajouté au montant de votre prêt hypothécaire. • Ce type de prêt est habituellement utilisé par ceux qui ne disposent pas de fonds supplémentaires suffisants et désirent accroître la valeur de leur maison.
ASSURANCE-INVALIDITÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Couvre les versements hypothécaire mensuels, jusqu'à concurrence d'un montant déterminé, lorsque vous êtes incapable de travailler pour des raisons médicales.

3^E ÉTAPE CALCUL

DÉTERMINATION DE VOTRE POUVOIR D'ACHAT

LES PRÊTEURS SURVEILLENT QUELQUES INDICATEURS CLÉS POUR DÉTERMINER LA SOLVABILITÉ D'UN EMPRUNTEUR. LES DEUX PLUS IMPORTANTS SONT LES RATIOS ABD ET ATD.

1 DÉTERMINATION D'UN ABD ABORDABLE D'ENVIRON 32 % OU MOINS

L'ABD (ratio d'amortissement brut de la dette) tient compte des paiements associés au logement que vous avez les moyens de faire. Les prêteurs désirent habituellement un ratio d'environ 32 % (ou moins) pour assurer que vous êtes en mesure de rembourser votre prêt hypothécaire.

$$\frac{\text{ABD} = \text{versement hypothécaire mensuel} + \text{taxes foncières mensuelles} + \text{frais de chauffage mensuels} \times 100}{\text{votre revenu mensuel brut}}$$

$$\frac{1\ 500 \$ + 250 \$ + 85 \$ \times 100}{6000 \$}$$

ABD = 30,6%

ABD ACCEPTABLE
INFÉRIEUR À 32 % !



- Un ABD et un ATD acceptables donnent aux prêteurs l'assurance que vous êtes en mesure de rembourser votre prêt hypothécaire.

2 DÉTERMINATION D'UN ATD ABORDABLE D'ENVIRON 40 % OU MOINS

L'ATD (ratio d'amortissement total de la dette) sert à évaluer le montant du prêt hypothécaire que vous pouvez vous permettre de contracter en tenant compte de vos autres dettes. Les prêteurs désirent habituellement un ratio d'environ 40 % (ou moins) pour assurer que vous êtes en mesure de rembourser votre prêt hypothécaire.

$$\frac{\text{ATD} = \text{versement hypothécaire mensuel} + \text{taxes foncières mensuelles} + \text{frais de chauffage mensuels} + \text{autres dettes} \times 100}{\text{votre revenu mensuel brut}}$$

$$\frac{1\ 500 \$ + 250 \$ + 85 \$ + 450 \$ \times 100}{6000 \$}$$

ATD = 38,1%

ATD ACCEPTABLE
INFÉRIEUR À 40 % !



VOS VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES

RENSEIGNEMENTS SUR LES INTÉRÊTS, L'ASSURANCE, LES FRAIS ET LES TAXES

VOTRE VERSEMENT HYPOTHÉCAIRE COMPREND LE PRINCIPAL ET LES INTÉRÊTS.

De plus, une assurance prêt hypothécaire ou des frais de prêt peuvent être ajoutés au montant de principal emprunté. Dans certains cas, les taxes foncières ainsi que l'assurance-vie et invalidité de crédit peuvent aussi être incluses dans vos versements hypothécaires réguliers.



PRINCIPAL

Paiement appliqué au principal ou montant emprunté.

INTÉRÊT

Paiement appliqué aux frais d'intérêts exigés.

ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE (QUOTITÉ MAJORÉE)

L'assurance hypothécaire est une assurance contre le non-paiement ou pour les prêts hypothécaires à quotité majorée qui protège le prêteur contre le risque de prêter à des acheteurs qui ont une mise de fonds inférieure à 20 %. C'est vous, l'emprunteur, qui payez cette prime, laquelle est ajoutée au principal de votre prêt hypothécaire et protège le prêteur en cas de non-paiement. Cette assurance diffère de l'assurance de crédit.

FRAIS DE PRÊT

Certains prêteurs assurent eux-mêmes leurs prêts hypothécaires à quotité majorée en ajoutant des frais au montant de principal.

TAXES

Les taxes foncières sont perçues en même temps que votre versement hypothécaire et déposées dans un compte spécial géré par votre prêteur afin de remettre les taxes foncières et de les tenir à jour. Dans certains cas, le paiement des taxes avec le versement hypothécaire est facultatif. Si cette mesure est en place, vous avez un paiement de moins à faire. Il s'agit d'une excellente stratégie de budgétisation.

ASSURANCE DE CRÉDIT

Certaines personnes préfèrent souscrire une assurance-vie et invalidité de crédit lorsqu'elle est offerte par le prêteur pour procurer une protection financière à leur famille s'il leur arrivait quelque chose. D'autres jugent que leur assurance-vie est suffisante pour couvrir le coût du prêt hypothécaire advenant leur décès ou préfèrent obtenir cette assurance ailleurs.

CONSEILS DE PAIEMENT POUR ÉCONOMISER

ATTEIGNEZ VOTRE OBJECTIF PLUS VITE

ÊTRE PROPRIÉTAIRE DE VOTRE MAISON À PART ENTIÈRE EST UN OBJECTIF QUE VOUS POUVEZ ATTEINDRE PLUS TÔT QUE PRÉVU SI VOUS APPLIQUEZ CERTAINES DES STRATÉGIES D'ÉCONOMIE HYPOTHÉCAIRE CI-DESSOUS.

1. ACCROISSEZ LE MONTANT ET LA FRÉQUENCE DE VOS VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES

Passez des versements mensuels aux versements hebdomadaires ou à la quinzaine accélérés. Les versements accélérés coûtent légèrement plus cher parce que vous payez presque l'équivalent d'un versement mensuel supplémentaire par année. Cette stratégie favorise l'augmentation de la valeur nette de votre maison et vous libère de votre hypothèque plus rapidement !



2. RACCOURCISSEZ LA PÉRIODE D'AMORTISSEMENT

Si vous raccourcissez la période d'amortissement de 25 à 20 ans, non seulement vous rembourserez votre prêt hypothécaire cinq ans plus tôt que prévu initialement, mais vous économiserez aussi beaucoup sur les frais d'intérêts !



3. PRÉVALEZ-VOUS DES DROITS DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ D'UN MAXIMUM DE 15 %

Profitez des droits de remboursement anticipé offerts par votre prêt hypothécaire. Certains prêts hypothécaires permettent le remboursement par anticipation d'un maximum de 15 % par année civile sous forme de versements forfaitaires ou de paiements supplémentaires.



4. EFFECTUEZ DES PAIEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Certains prêts hypothécaires permettent des paiements complémentaires ou l'augmentation des versements mensuels pour vous aider à réduire les frais d'intérêts payés sur toute la durée du prêt hypothécaire.



5. PROFITEZ DE LA TRANSFÉRABILITÉ DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

La transférabilité vous permet de conserver votre prêt hypothécaire lorsque vous déménagez sans changer les versements, le taux d'intérêt ni la durée, ce qui vous évite de payer l'indemnité de remboursement anticipé. Dans certains cas, la transférabilité permet la prise en charge de votre prêt hypothécaire par l'acheteur.



4^E ÉTAPE ACHAT



ACHAT ET AUTORISATION

OPTIONS DE MISE DE FONDS

VERSEZ UN ACOMPTE SUR VOTRE MAISON DE L'UNE DES FAÇONS SUIVANTES.

ÉCONOMIES OU PLACEMENTS À COURT TERME

Si vous avez économisé pour réunir la mise de fonds, vous devrez peut-être fournir des relevés bancaires indiquant les opérations effectuées au cours des trois derniers mois ou plus et expliquer tout dépôt important au cours de cette période. Une copie du relevé de vos autres placements et de vos comptes d'épargne peut aussi être exigée.

DON

Si votre mise de fonds provient d'un don, il est possible qu'on vous demande de fournir une lettre indiquant que les fonds ont été donnés par un membre de votre famille immédiate (parent, frère ou sœur) et n'ont pas à être remboursés. Vous devrez également confirmer que les fonds sont en votre possession au moins quinze jours avant la clôture. Reportez-vous à notre modèle de lettre de don en annexe.

VENTE D'UNE PROPRIÉTÉ

Lorsque votre mise de fonds provient de la vente d'une propriété, vous devez fournir une offre d'achat ferme, ainsi qu'un état du compte de prêt hypothécaire indiquant le solde dû.



RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Vous pouvez utiliser les économies de votre REÉR comme mise de fonds. Le Régime d'accèsion à la propriété (RAP) est un programme gouvernemental qui permet aux accédants à la propriété d'emprunter jusqu'à 25 000 \$ de leurs régimes enregistrés d'épargne-retraite (REÉR) pour acheter ou construire une résidence principale. L'argent retiré n'est pas imposable, mais doit être redéposé dans votre compte de REÉR au cours d'une période de quinze ans.

* Des versements annuels minimaux sont requis. Visitez le site Web de l'Agence du revenu du Canada pour obtenir des renseignements supplémentaires, entre autres un guide détaillé et les formulaires requis : <http://www.cra-arc.gc.ca/tx/ndvds/tpcs/rrsp-reer/hbp-rap/menu-fra.html>

EMPRUNT

Vous pouvez emprunter pour la mise de fonds (p. ex. prêt personnel, marge de crédit, remise en argent du prêteur), bien qu'une prime d'assurance accrue ou des suppléments ainsi que des exigences plus strictes en matière de solvabilité s'appliquent généralement dans de tels cas.

FRAIS DE CLÔTURE

TYPES DE FRAIS DE CLÔTURE

LES FRAIS DE CLÔTURE S'AJOUTENT AU PRÊT HYPOTHÉCAIRE ET DOIVENT HABITUELLEMENT ÊTRE PAYÉS À LA DATE DE CLÔTURE. ASSUREZ-VOUS DE METTRE DE CÔTÉ DES FONDS SUPPLÉMENTAIRES POUR RÉGLER CES DÉPENSES, QUI REPRÉSENTENT NORMALEMENT ENTRE 1,5 ET 4 % DU PRIX D'ACHAT DE LA NOUVELLE MAISON.

ASSURANCE-PRÊT

Pour acheter une maison, vous devez disposer d'une mise de fonds d'au moins 5 %. Si votre mise de fonds est inférieure à 20 %, le prêt hypothécaire est considéré comme un prêt hypothécaire à quotité majorée et vous devez payer une assurance-prêt hypothécaire, offerte par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou Genworth Financial.

Les frais d'assurance varient habituellement de 1 à 1,25%-3,85% du principal et dépendent du montant emprunté ainsi que du pourcentage de mise de fonds. Les frais d'assurance peuvent être ajoutés au principal du prêt hypothécaire et être payés par versements mensuels ou à la clôture.

DROITS DE CESSION IMMOBILIÈRE

Toutes les provinces canadiennes prélèvent des droits de cession immobilière uniques à l'achat d'une maison. Les droits varient selon la province et la municipalité mais sont basés sur le prix d'achat de la propriété.

FRAIS JURIDIQUES

Pour conclure la transaction d'achat de votre propriété, vous devez recourir à un notaire. En général, les frais juridiques peuvent s'élever à environ 1 500 \$, auxquels s'ajoutent les débours et rajustements, mais les frais peuvent varier selon votre situation. En plus des frais de clôture, vous ferez face à des frais de logement mensuels supplémentaires dont vous devriez également tenir compte.



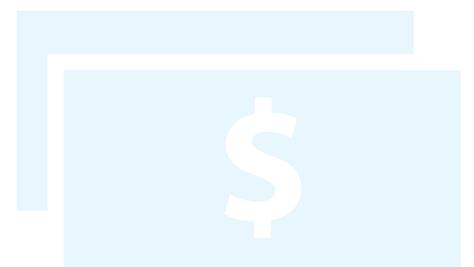
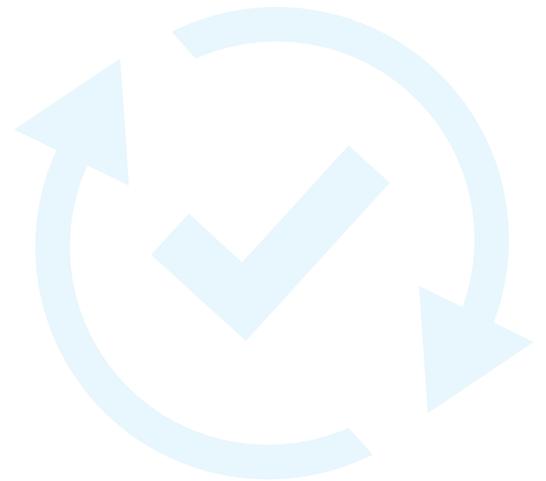
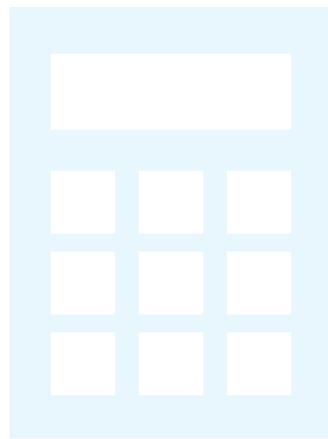
COÛTS PERMANENTS

Lorsque vous estimez vos frais de logement mensuels, ne pensez pas qu'à votre versement hypothécaire. L'accession à la propriété entraîne des coûts supplémentaires, par exemple les suivants :

- TAXES FONCIÈRES
- CHARGES COMMUNES (POUR L'ENTRETIEN D'UNE COPROPRIÉTÉ)
- SERVICES PUBLICS (EAU, CHAUFFAGE ET ÉLECTRICITÉ)
- ASSURANCE-HABITATION

ANNEXES

LISTES DE VÉRIFICATION, DOCUMENTS ET GLOSSAIRE



LISTE DE VÉRIFICATION DES DOCUMENTS SERVANT À DÉTERMINER L'ADMISSIBILITÉ

VOTRE PLANIFICATEUR HYPOTHÉCAIRE PEUT COCHER LES RENSEIGNEMENTS QUI PEUVENT ÊTRE NÉCESSAIRES, PARMIS LES SUIVANTS, SELON VOTRE SITUATION PARTICULIÈRE. DANS CERTAINS CAS, D'AUTRES DOCUMENTS QUI NE SONT PAS INDIQUÉS ICI PEUVENT ÊTRE EXIGÉS.

	ÊTES-VOUS SALARIÉ ?		ÊTES-VOUS TRAVAILLEUR AUTONOME ?	
	ACHAT	REFINANCEMENT	ACHAT	REFINANCEMENT
OFFRE D'ACHAT (Y COMPRIS LES RENONCIATIONS, LE CAS ÉCHÉANT)				
CONVENTION DE VENTE FERME DE LA PROPRIÉTÉ ACTUELLE				
INSCRIPTION AU SIA (SERVICE INTERAGENCES)				
LETTRE DE DON				
SOLDE DES PRÊTS				
ÉTAT DU COMPTE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE				
RELEVÉ DES CARTES DE CRÉDIT				
LETTRE D'EMPLOI				
TALON DE CHÈQUE DE PAIE				
AVIS DE COTISATION*				
T1 GÉNÉRALE				
T4				
CONFIRMATION DE L'EXPLOITATION D'UNE ENTREPRISE**				
RELEVÉS BANCAIRES				
RELEVÉ DES PLACEMENTS				
AUTRES DOCUMENTS POUVANT ÊTRE REQUIS :				
VOUS VERSEZ UNE MISE DE FONDS ? DE COMBIEN ?				

* L'avis de cotisation est le document que l'ARC vous envoie pour confirmer votre cotisation fiscale.

** Comprend les états financiers, les statuts constitutifs, les relevés de TPS prouvant que vous exploitez une entreprise (généralement depuis au moins trois ans).
Chaque prêteur peut avoir des exigences différentes.

FEUILLE DE CALCUL DES FRAIS DE CLÔTURE

PRIX DE VENTE \$ _____

MOINS LES COÛTS SUIVANTS

Commission de l'agent immobilier en supposant _____ % \$ _____

TPS sur la commission de l'agent immobilier _____ % \$ _____

Frais juridiques \$ _____

Débours à la vente \$ _____

Remboursement du prêt hypothécaire de 1er rang \$ _____

Indemnité de remboursement anticipé du prêt hypothécaire de 1er rang, le cas échéant \$ _____

Frais d'administration de quittance \$ _____

Remboursement intégral du prêt hypothécaire de 2e rang \$ _____

Indemnité de remboursement anticipé du prêt hypothécaire de 2e rang, le cas échéant \$ _____

Frais d'administration de quittance \$ _____

Taxes foncières (payées à ce jour) \$ _____

Autres dettes à rembourser à même le produit de la vente \$ _____

COÛTS TOTAUX \$ _____

PRODUIT NET DE LA VENTE (A-B) \$ _____

Prix d'achat de la nouvelle propriété
mois acompte versé avec l'offre \$ _____

Mise de fonds supplémentaire (le cas échéant) \$ _____

FRAIS DE CLÔTURE

Droits de cession immobilière \$ _____

Frais juridiques \$ _____

Frais d'inscription / débours à l'achat \$ _____

Assurance-titres \$ _____

Rajustements / frais accessoires \$ _____

Droits de demande de prêt hypothécaire / frais d'évaluation \$ _____

Primes d'assurance ou frais de prêt \$ _____

TVP sur primes d'assurance (si applicable) \$ _____

Droits de demande du prêteur / commission d'engagement \$ _____

Rajustement des intérêts (à confirmer par le prêteur) \$ _____

Retenue pour taxes foncières (à confirmer par le prêteur) \$ _____

Frais de clôture totaux \$ _____

VOTRE PLANIFICATEUR HYPOTHÉCAIRE TRAVAILLERA AVEC VOUS POUR ASSURER QUE VOTRE PRÊT HYPOTHÉCAIRE EST SUFFISANT POUR PAYER TOUS LES COÛTS.

MODÈLE DE LETTRE DE DON

À qui de droit,

Veillez prendre note que je _____ (donateur)

fais don à _____ (donataire)

mon(ma) _____ (lien de parenté avec le donateur), de la somme de _____

pour une partie ou la totalité de la mise de fonds servant à l'achat de la propriété située au :

Nous, le donataire et le donateur soussignés, attestons par les présentes de ce qui suit :

1. l'argent est un don réel de la part du donateur et n'a pas à être remboursé ;
2. aucune portion du don monétaire n'est fournie par un tiers détenant un intérêt quelconque (direct ou indirect) dans la vente de la dite propriété ; et
3. le donateur est un membre de la famille immédiate de l'emprunteur.

DONATAIRE(S)

NOM

NOM

ADRESSE

ADRESSE

SIGNATURE

SIGNATURE

DATE

DATE

DONATEUR(S)

NOM

NOM

ADRESSE

ADRESSE

SIGNATURE

SIGNATURE

TÉLÉPHONE À LA MAISON

TÉLÉPHONE À LA MAISON

LIEN DE PARENTÉ

LIEN DE PARENTÉ

DATE

DATE

COURTIER

NOM

TÉLÉPHONE ET TÉLÉCOPIEUR

ADRESSE

GLOSSAIRE DES TERMES DE FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

AMORTISSEMENT

Période au cours de laquelle le prêt hypothécaire doit être remboursé intégralement, en supposant des versements égaux. Par exemple, si votre prêt hypothécaire est amorti sur 25 ans, il vous faudra 25 ans pour ramener le solde à zéro si tous les versements réguliers sont effectués à temps.

ASSURANCE-TITRES

Contrat par lequel l'assureur, une compagnie d'assurance-titres, accepte de verser à l'assuré un montant précis advenant toute perte causée par des défauts de titre couverts d'une propriété sur laquelle l'assuré a un droit en tant qu'acheteur, prêteur ou autre.

CONVERSION

Caractéristique permettant aux emprunteurs de bloquer le taux de leur prêt hypothécaire à taux variable pour une durée égale ou supérieure à la durée non écoulée sans indemnité.

CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE / DÉBITEUR HYPOTHÉCAIRE

Le créancier hypothécaire est le prêteur qui avance les fonds dans le cadre d'un prêt hypothécaire ; le débiteur hypothécaire (vous !) est l'emprunteur qui donne le titre de propriété d'un bien immobilier ou un privilège sur ce bien à un créancier hypothécaire pour garantir le remboursement d'un prêt hypothécaire.

DATE DE RAJUSTEMENT DES INTÉRÊTS

Date à compter de laquelle les intérêts sont calculés et composés, au taux et à la fréquence établis dans la convention hypothécaire. Il s'agit normalement du premier jour du mois suivant la clôture de la transaction hypothécaire.

DURÉE

Durée de la convention hypothécaire en vigueur.

INDEMNITÉ DE REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Somme d'argent payée au prêteur pour le privilège de rembourser une partie ou la totalité d'un prêt hypothécaire avant l'échéance.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE À DURÉE FIXE

Prêt hypothécaire à taux fixe d'une durée précise.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE À TAUX RÉVISABLE

Prêt hypothécaire dont le taux d'intérêt et les versements varient en fonction du taux préférentiel à une fréquence convenue. Ce type de prêt peut être converti en prêt hypothécaire à taux fixe d'une durée égale ou supérieure à la durée non écoulée.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE À QUOTITÉ MAJORÉE

Prêt hypothécaire d'un ratio prêt/valeur supérieur à 80 % et qui est assuré dans le cadre d'un programme d'assurance hypothécaire ou par le prêteur lui-même.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE ORDINAIRE

Prêt hypothécaire d'un ratio prêt/valeur maximal de 80 %.

PRINCIPAL

Montant de prêt dû au prêteur à un moment précis, 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 clôture.

RAPPORT PRÊT/VALEUR

Calcul exprimant le montant du privilège de premier rang sous forme de pourcentage de la valeur estimative totale de la propriété. Le pourcentage obtenu est communément appelé rapport prêt/valeur.

Exemple : Une propriété évaluée à 120 000 \$ et un prêt hypothécaire de premier rang de 90 000 \$ donnent un rapport prêt/valeur de 75 %. Les prêteurs considèrent le rapport prêt/valeur comme l'un des principaux facteurs de risque dans la détermination de l'admissibilité des emprunteurs.

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Remboursement intégral ou partiel du principal dû. Il s'agit d'un versement distinct des versements réguliers permis par la convention hypothécaire.

TABLEAU D'AMORTISSEMENT

Ventilation des paiements de principal et d'intérêts pendant la durée initiale.

TAUX D'INTÉRÊT

Taux de rendement obtenu par le prêteur pour permettre à l'emprunteur d'utiliser les fonds hypothécaires pendant une durée précise. Le taux d'intérêt est habituellement exprimé sous forme de pourcentage annuel.

TITRE

Droit de propriété sur la maison, y compris la preuve de propriété.

TRANSFÉRABILITÉ

Caractéristique permettant de transférer un prêt hypothécaire existant à une nouvelle propriété (généralement sur approbation du crédit et avec l'évaluation de la propriété).

VOTRE GUIDE DE PLANIFICATION HYPOTHÉCAIRE

GRACIEUSEMENT DE

**Emmanuel
Michel**

Courtier hypothécaire



686 rue Grande-Allée Est, bureau 209
Québec Québec G1R 2K5

C 418.670.5850 F 418.948.9137

emmanuel@emichel.ca
<http://www.emichel.ca>

MA LES ARCHITECTES
HYPOTHÉCAIRESTM
AGENCE IMMOBILIÈRE HYPOTHÉCAIRE