

# Une hypothèque à votre mesure



*Des conseils pratiques pour l'achat d'une maison*



**ASSOCIATION DES BANQUIERS CANADIENS**

*Pour mieux se comprendre*

Au nom du secteur bancaire, l'Association des banquiers canadiens (ABC) a entrepris un programme intitulé *Pour mieux se comprendre*. Voilà notre engagement à mieux communiquer et à procurer de l'information financière utile aux Canadiens.

Dans le cadre du programme, nous offrons une série de publications gratuites – allant de la gestion financière et des taux d'intérêt aux prêts hypothécaires, au lancement d'une petite entreprise et à l'épargne-études. Pour obtenir un exemplaire de ces publications, téléphonez sans frais au 1 800 263-0231 ou consultez notre site Web à l'adresse [www.cba.ca](http://www.cba.ca). Vous pouvez également nous écrire à l'adresse suivante : *Pour mieux se comprendre*, Association des banquiers canadiens, Box 348, Commerce Court West, 199 Bay St., 30th Floor, Toronto, Ontario, M5L 1G2.

Publié par l'Association des banquiers canadiens  
Octobre 1998

© Association des banquiers canadiens, 1998.  
Tous droits réservés

Ces publications sont également offertes en anglais et dans des formats adaptés aux personnes malvoyantes ou présentant une faible vision.

*The English version of this brochure is available upon request.*

---

La présente brochure fournit des renseignements de nature générale et ne vise pas à conseiller les lecteurs de quelque manière que ce soit. Ces derniers devraient consulter leurs propres conseillers sur la manière dont cette information peut s'appliquer à leur cas.

# Table des matières

Introduction . . . . .	Page 3
Les étapes à franchir . . . . .	Page 4
La décision d'achat . . . . .	Page 4
Quel prix pouvez-vous payer? . . . . .	Page 5
La mise de fonds . . . . .	Page 11
N'oubliez pas les frais supplémentaires . . . . .	Page 13
La recherche et l'achat d'une maison . . . . .	Page 14
Comment dénicher la maison idéale . . . . .	Page 14
L'offre d'achat. . . . .	Page 18
La conclusion de la vente et la prise de possession . . . . .	Page 20
Le prêt hypothécaire . . . . .	Page 21
Comprendre la terminologie . . . . .	Page 21
Comparer les conditions. . . . .	Page 22
Les assurances hypothécaires. . . . .	Page 28
La demande de prêt hypothécaire . . . . .	Page 30
Le remboursement du prêt hypothécaire. . . . .	Page 31
Comment accélérer le remboursement . . . . .	Page 31
Modifications des modalités . . . . .	Page 33
Difficultés de remboursement. . . . .	Page 35
Le mot de la fin . . . . .	Page 36
Sources de renseignements. . . . .	Page 37
Glossaire des termes utilisés . . . . .	Page 38



*En faisant bien vos devoirs et en examinant soigneusement toutes les options disponibles, vous serez en mesure de prendre une décision d'achat éclairée.*

# Introduction

L'acquisition d'une maison pourrait bien s'avérer le plus important placement de votre vie. Voilà pourquoi il importe de bien vous renseigner à tous les égards.

Au départ, il faut reconnaître que l'achat d'une maison n'est jamais une démarche simple. Non seulement devez-vous prendre en compte votre budget, votre mode de vie et l'endroit où vous désirez vivre, mais vous devez également choisir entre plusieurs types d'habitations et de prêts hypothécaires. Désirez-vous acheter une maison neuve ou existante? Une maison unifamiliale, une copropriété, une maison de ville ou une maison mobile? Et votre prêt hypothécaire? Le désirez-vous ouvert ou fermé? De courte ou de longue durée? À taux fixe ou variable? Souhaitez-vous prendre avantage de privilèges comme le remboursement anticipé, la transférabilité ou la prise en charge par l'acheteur? Désirez-vous souscrire une assurance hypothécaire? À quoi devez-vous vous attendre de la part de l'agent immobilier, du prêteur, de l'avocat, du notaire, de l'inspecteur et du constructeur?

Tout cela vous semble bien compliqué? Vous avez raison. Toutefois, si vous faites bien vos devoirs et examinez soigneusement toutes les options disponibles, vous serez en mesure de prendre une décision d'achat éclairée. Plus vous effectuerez de recherches, plus vous pourrez vous convaincre d'avoir pris la bonne décision, qu'elle soit d'acheter maintenant, plus tard ou pas du tout.

La présente brochure *Une hypothèque à votre mesure* porte principalement sur les prêts hypothécaires, mais elle traite également brièvement des divers volets de l'achat d'une habitation. Vous y trouverez des conseils pratiques pour vous aider à prendre votre décision, à trouver la maison qui vous convient et à comprendre les modalités des prêts hypothécaires.

# Les étapes à franchir



## La décision d'achat

La perspective d'acheter une maison vous emballa? Rien de plus normal, mais avant de franchir cette étape, vous devez bien vous renseigner afin de faire un choix judicieux. Prenez bien votre temps et faites vos devoirs. Commencez par choisir l'endroit où vous désirez habiter. Puis, observez le marché pour suivre l'évolution des prix, à la hausse ou à la baisse, et la fluctuation des taux d'intérêt. En prenant le pouls du marché, vous avez de bien meilleures chances d'optimiser votre investissement. Renseignez-vous sur les frais accessoires liés à l'achat d'une maison et sur les types de prêts hypothécaires disponibles.

Si vous ne pouvez vous permettre d'acheter une maison maintenant, établissez-vous des objectifs à court et à long terme. Rappelons qu'il ne suffit pas d'avoir la mise de fonds nécessaire, encore faut-il être en mesure de faire face aux frais supplémentaires et aux dépenses courantes liées à la possession d'une maison.

Demandez-vous également si l'achat d'une maison répond vraiment à vos besoins et à vos désirs. Certains prétendent qu'il est toujours préférable d'acheter que de louer. Rien n'est moins sûr en matière d'investissement. Dans toute comparaison achat versus location, les chiffres représentent le nerf de la guerre. Vous devez tenir compte de tous les chiffres, y compris le prix de la maison, le montant de votre mise de fonds, le coût des infrastructures,

les réparations urgentes, les taux d'intérêt et les frais d'assurance et les comparer à votre loyer actuel. Vous devez bien sûr prendre en considération la joie et la satisfaction que vous procurera le fait d'être propriétaire de votre maison, de même que l'appréciation possible de la valeur de la maison au fil des années.

## Quel prix pouvez-vous payer?

Avant de vous lancer à la recherche d'une maison, il vous faut établir le prix que vous pouvez y mettre. À cette fin, vous devez examiner soigneusement vos finances, y compris votre revenu, vos dépenses, vos placements, vos économies, vos prêts et vos obligations financières. Si vous n'êtes pas sûr, prenez le temps de remplir les grilles de calcul présentées aux pages 5 à 8.

L'examen de votre situation financière vous permet de déterminer les versements hypothécaires que vous êtes en mesure d'assumer et les sommes que vous devez épargner en vue de votre mise de fonds. Pendant que vous y êtes, n'oubliez pas de tenir compte de toute dépense supplémentaire susceptible de se présenter. Projetez-vous à court terme de commencer une famille? D'acheter une voiture? De prendre de grandes vacances? De vous marier? Tous ces événements comportent des coûts qui doivent être intégrés à vos dépenses.

Revenu mensuel	
	Total
Salaire (après impôt et autres retenues)	\$
Commissions	
Contrats	
Primes	
Crédits d'impôt	
Pensions alimentaires pour enfants ou autres	
Revenu d'intérêt	
Revenu de placement	
Revenu de location	
Autres revenus	
<b>Total du revenu mensuel</b>	<b>\$</b>

	Total
<b>Dépenses fixes :</b>	\$
Loyer/prêt hypothécaire	
<b>Services publics</b> (si vous avez adhéré à un plan mensuel) :	
Électricité	
Chauffage	
Services de garde	
Câblodistribution/chaînes spéciales	
Contrats de services (ménage, pelouse, déneigement, etc.)	
<b>Frais mensuels pour les prêts et épargne mensuelle :</b>	
Épargne fixe	
Remboursement du prêt-auto	
Autres prêts/dettes à rembourser	
<b>Prélèvements automatiques :</b>	
RER	
Pensions alimentaires	
Épargne-études	
Autres	
<b>Dépenses irrégulières :</b>	
<b>Impôts et taxes :</b>	
Impôt sur le revenu des particuliers (si non retenu à la source)	
Taxes municipales (si non incluses dans les versements hypothécaires)	
Taxes scolaires (si non incluses dans les versements hypothécaires)	
Taxes d'eau (au besoin)	
<b>Services publics</b> (si vous n'avez pas adhéré à un plan mensuel) :	
Électricité	
Chauffage	
<b>Primes d'assurance :</b>	
Propriétaire/locataire	
Automobile	
Vie/invalidité	
Maladie	
Immatriculation de la voiture	
Permis de conduire	

## Dépenses mensuelles

	Total
<b>Dépenses variables :</b>	\$
Entretien et réparation de la voiture	
Essence/huile	
Stationnement	
Transport en commun/taxis	
Repas à l'extérieur	
Épicerie	
Nettoyeur	
Vêtements	
Gardiennage	
Entretien/réparation de la maison	
Téléphone (incluant cellulaire et interurbains)	
Meubles	
<b>Santé :</b>	
Frais médicaux/ordonnances	
Soins dentaires	
<b>Loisirs :</b>	
Journaux, revues, livres, vidéocassettes	
Alcool, bière, vin	
Films, concerts, pièces de théâtre, etc.	
Frais (divertissements, clubs, courts)	
<b>Animaux de compagnie :</b>	
Frais de vétérinaire	
Nourriture	
<b>Soins personnels :</b>	
Articles d'hygiène personnelle	
Coiffure	
Dons de bienfaisance	
Cadeaux	
Vacances	
Argent de poche	
Divers	
<b>Total des dépenses mensuelles</b>	\$
<b>Total du revenu mensuel :</b>	
<b>Total des dépenses mensuelles :</b>	-
<b>Argent disponible :</b>	=

## Votre actif (l'ensemble de vos avoirs)

	Total
Compte(s) de chèques	\$
Compte(s) d'épargne	
Valeur de la maison	
Automobile(s)	
Valeur de rachat brute de la police d'assurance-vie	
Placements :	
Dépôts à terme/CPG	
Actions, obligations	
RER	
Avoirs de retraite	
Autres :	
<b>Total de l'actif</b>	<b>\$</b>

## Votre passif (l'ensemble de vos dettes)

	Total
Prêt hypothécaire (solde impayé)	\$
Impôts sur le revenu/taxes foncières	
Prêt-auto (solde impayé)	
Cartes de crédit	
Marge de crédit personnelle	
Autres prêts	
Autres dettes	
Factures impayées	
Autres obligations :	
<b>Total du passif</b>	<b>\$</b>

## Valeur nette

Actif	
Moins (-) passif	-
<b>Valeur nette</b>	<b>\$</b>

Sur le plan financier, l'achat d'une maison se résume à deux grandes questions : quelle somme pouvez-vous consacrer à vos versements hypothécaires et à vos autres obligations et quel montant pouvez-vous verser comme mise de fonds?

Pour vous permettre de déterminer quelle partie de votre revenu vous pouvez consacrer aux frais de possession mensuels, nous vous proposons deux méthodes de calcul à la fois simples et courantes : l'amortissement brut de la dette (ABD) et l'amortissement total de la dette (ATD).

*L'indice ABD* - La plupart des prêteurs recommandent de ne pas consacrer plus de 32 pour cent de son revenu mensuel brut (avant impôts) aux paiements afférents à l'habitation – capital et intérêt, taxes foncières et frais de chauffage, ou C.I.T.C. (le cas échéant, inclure la moitié des frais de copropriété mensuels). Par exemple, si votre revenu mensuel brut est de 4 000 \$, vous ne devriez pas consacrer plus de 1 280 \$ (4 000 \$ x 32 %) aux dépenses mensuelles liées à la maison. Effectuez les calculs proposés aux trois étapes suivantes pour évaluer le prêt hypothécaire que vous pouvez vous permettre.

*Effectuez le calcul proposé à l'étape 1 pour obtenir votre indice d'amortissement brut de la dette.*

$$\begin{array}{r} \text{Revenu} \\ \text{mensuel} \\ \text{brut}^* \end{array} \times \begin{array}{c} 32 \% \\ \text{(Indice de l'amortisse-} \\ \text{ment brut de la dette} \\ \text{maximal)} \end{array} = \begin{array}{c} \text{A} \\ \text{(Maximum des frais de} \\ \text{possession mensuels} \\ \text{abordables)} \end{array}$$

\* Avant impôts et déductions à la source

*Effectuez le calcul proposé aux étapes 2 et 3 pour obtenir une estimation approximative du montant maximum de prêt hypothécaire que vous pouvez vous permettre à divers taux d'intérêt et périodes d'amortissement.*

$$\begin{array}{c} \text{A} \\ - \end{array} \begin{array}{c} \text{taxes foncières et frais} \\ \text{de chauffage mensuels,} \\ \text{et 50 \% des frais de} \\ \text{copropriété mensuels,} \\ \text{le cas échéant} \end{array} = \begin{array}{c} \text{B} \\ \text{(mensualité} \\ \text{hypothécaire maximum} \\ \text{que vous pouvez} \\ \text{vous permettre)} \end{array}$$

$$\begin{array}{c} \text{B} \\ \div \end{array} \begin{array}{c} \text{facteur} \\ \text{de mensualité} \\ \text{hypothécaire}^{**} \end{array} \times 1\,000 = \begin{array}{c} \text{C} \\ \text{(Prêt hypothécaire} \\ \text{total que vous pouvez} \\ \text{vous permettre)} \end{array}$$

\*\* (Voir le tableau des versements hypothécaires à la page 10)

## TABLE DES VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES

La table ci-après présente le facteur de versement mensuel du capital et de l'intérêt pour chaque tranche de 1 000 \$ de prêt hypothécaire. Le versement varie en fonction du taux d'intérêt et de la période d'amortissement. Par exemple, le versement mensuel de capital et d'intérêt à l'égard d'un prêt hypothécaire de 100 000 \$ à 6,5 % par année, amorti sur 25 ans est  $(100\ 000 \$ \div 1\ 000) \times 6,698 = 669,80 \$$

Taux	25 ans	20 ans	15 ans	10 ans
6,00 %	6 398	7 122	8 399	11 065
6,50 %	6 698	7 405	8 664	11 311
7,00 %	7 004	7 693	8 932	11 559
7,50 %	7 316	7 986	9 205	11 810
8,00 %	7 632	8 284	9 482	12 064
8,50 %	7 954	8 586	9 762	12 320
9,00 %	8 280	8 892	10 045	12 579
9,50 %	8 610	9 202	10 332	12 840
10,00 %	8 945	9 517	10 623	13 103
10,50 %	9 283	9 835	10 916	13 369
11,00 %	9 625	10 156	11 213	13 637

\*Intérêt calculé semestriellement, non à l'avance.

**L'indice ATD** - Vous pouvez également déterminer le montant que vous pouvez vous permettre en calculant votre indice d'amortissement total de la dette. Quel devrait être le plafond de votre endettement total? La plupart des prêteurs recommandent de ne pas affecter plus de 40 pour cent du revenu mensuel brut au remboursement du prêt hypothécaire et de toutes les autres dettes (factures de carte de crédit, paiement de l'auto, prêts personnels, pension alimentaire et autres dépenses mensuelles). Si votre indice ATD dépasse 40 pour cent, envisagez de réduire vos dettes courantes avant de contracter un prêt hypothécaire.

N'oubliez pas que les indices ABD et ATD sont des maximums recommandés. Plus vos ratios d'endettement sont inférieurs à ces maximums, plus votre maison et votre train de vie seront abordables.

### À L'AIDE DE L'INDICE ATD

Revenu  
mensuel  
brut



40 %  
(indice ATD  
maximum)




---

(endettement mensuel  
maximum que vous  
pouvez vous permettre)

## La mise de fonds

Maintenant que vous savez combien vous pouvez dépenser chaque mois, une autre étape tout aussi importante vous attend. L'acheteur d'une maison doit en effet effectuer une mise de fonds. Celle-ci s'établit habituellement entre 5 et 25 pour cent du prix de la maison.

Réunir la mise de fonds nécessaire n'est pas chose facile. Si vous effectuez une mise de fonds de 25 pour cent de la valeur estimative de la propriété ou de son prix d'achat, vous pouvez obtenir un **prêt hypothécaire ordinaire**. Dans le cas d'une maison de 200 000 \$, ce pourcentage équivaut à 50 000 \$.

L'octroi d'un prêt hypothécaire ordinaire exige une mise de fonds de 25 pour cent. Toutefois, à défaut de pouvoir réunir cette somme, vous pouvez obtenir un **prêt hypothécaire à faible mise de fonds**, qui correspond habituellement à un montant supérieur à 75 pour cent de la valeur estimative de la maison ou de son prix d'achat. Un tel prêt doit être assuré contre les défauts de paiement par le gouvernement fédéral, par le biais de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou d'un assureur privé (le prêteur se charge habituellement des démarches). L'emprunteur paie à l'assureur une prime d'assurance unique (variant entre 0,5 pour cent et 3,75 pour cent, selon le montant du prêt et la valeur de la maison; des frais peuvent aussi s'ajouter). La prime d'assurance est habituellement ajoutée au montant du prêt hypothécaire. L'assurance-prêt hypothécaire permet au prêteur de se faire rembourser par l'assureur en cas de défaut de paiement.

À moins de toucher un héritage, de gagner à la loterie ou de bénéficier de parents généreux, vous devrez, pour amasser votre mise de fonds, épargner, planifier et établir un budget. Ces efforts en valent toutefois la peine. Plus votre mise de fonds est importante, plus

## LA RÉALITÉ :

*Avez-vous besoin d'un prêt hypothécaire supérieur à 75 pour cent du prix d'achat de la maison? Si c'est le cas, vous devez souscrire une assurance-prêt hypothécaire.*

vous économiserez à long terme (un prêt hypothécaire moins élevé se traduit par moins d'intérêt à payer). Si vous manquez d'argent pour effectuer la mise de fonds, essayez de vous établir un programme d'épargne où vous mettez de côté un certain pourcentage de votre revenu brut chaque année.

### *Le Régime d'accession à la propriété (RAP)*

C'est votre première maison? Le cas échéant, renseignez-vous sur le Régime d'accession à la propriété (RAP) du gouvernement fédéral. Offert aux acheteurs d'une première maison, ce régime leur permet de retirer de leur REER, en franchise d'impôt, jusqu'à concurrence de 20 000 \$ par conjoint pour acheter une maison au Canada.

Parmi les conditions de participation au RAP, on trouve les suivantes :

- vous devez signer une entente écrite pour acheter ou construire une habitation admissible;
- l'habitation doit être votre lieu de résidence principal et peut inclure tout type d'habitation (par ex. maison unifamiliale, maison jumelée, maison en rangée, maison mobile, copropriété);
- la cotisation à votre REER doit avoir été faite au moins 90 jours avant son retrait aux fins du RAP;
- vous devez rembourser chaque année au moins le 1/15<sup>e</sup> des fonds empruntés jusqu'au remboursement total des fonds retirés de votre REER. En réalité, vous vous prêtez, sans frais d'intérêt et en franchise d'impôt, des fonds de votre REER.

Avant d'avoir recours à cette option pour acheter une maison, pesez-en bien le pour et le contre. Vaut-il la peine de perdre les avantages de l'intérêt composé à long terme sur votre REER? Êtes-vous en mesure de respecter les modalités de remboursement prévues? Si vous pouvez obtenir un taux hypothécaire peu élevé et que le taux de rendement sur vos placements est relativement faible, il pourrait être judicieux d'utiliser votre REER pour financer l'achat de votre maison. Consultez un conseiller financier. Vous pouvez également obtenir davantage de renseignements sur le RAP auprès de Revenu Canada (1 800 959-8281, [www.rc.gc.ca](http://www.rc.gc.ca) <<http://www.rc.gc.ca>>).



## N'oubliez pas les frais supplémentaires

Les frais associés à l'achat d'une maison ne se limitent pas à la mise de fonds et au prêt hypothécaire. Il vous faut prévoir de 1,5 pour cent à 4 pour cent du prix de la maison pour couvrir des frais tels que :

**Frais d'arpentage** : Le prêteur voudra s'assurer que la propriété respecte tous les règlements pertinents et que tout ajout a été fait à l'intérieur des bornes de la propriété. Le prêteur pourrait exiger un levé, dont le coût s'établit à environ 500 \$. Demandez au vendeur s'il possède un certificat de localisation récent. Le cas échéant, vous pourriez épargner de l'argent si le prêteur l'acceptait tel quel. Si vous souscrivez une police d'assurance de titres, elle pourrait remplacer le certificat de localisation (on entend par assurance de titres une assurance visant à protéger votre placement immobilier en cas de problèmes liés aux titres de propriété).

**Frais d'inspection** : Dans le cas d'une maison existante, il est recommandé, afin de vous assurer d'effectuer un bon investissement, de faire effectuer une inspection approfondie de la propriété sur le plan de la plomberie, de l'électricité et de la structure. Une telle inspection peut coûter entre 150 \$ et 500 \$.

**Assurance prêt-hypothécaire** : Si la mise de fonds est inférieure à 25 pour cent du prix d'achat de la maison, l'emprunteur doit payer ces frais d'assurance.

**Assurance-incendie** : Il est impossible d'obtenir un prêt hypothécaire sans souscrire une telle assurance visant à couvrir le coût de remplacement de la maison en cas de sinistre. Le coût de cette assurance varie selon la propriété et la compagnie d'assurance.

**Frais d'enregistrement** : La plupart des provinces exigent des frais (de 100 \$ ou plus) à l'égard de l'enregistrement d'un prêt hypothécaire et du transfert d'un titre de propriété. Ces frais figurent habituellement sur la note d'honoraires du notaire ou de l'avocat.

**Droit de mutation** : Selon votre province de résidence, vous pourriez avoir à payer un droit de mutation, dont le montant varie en fonction du coût total de la propriété.

**Frais juridiques** : Pour protéger vos intérêts, il est recommandé de faire appel à un notaire ou un avocat. Leurs honoraires varient considérablement.

**Taxes sur les biens et services** : Si vous achetez une maison neuve, vous devrez payer la TPS.

**Frais de déménagement, nouveaux électroménagers et frais de branchement** : Les prix varient beaucoup à ce chapitre. N'oubliez pas de comparer les coûts et d'en tenir compte dans votre budget.

**Rajustements** : Il s'agit de tous les montants de rajustement à l'égard des taxes foncières et des services publics, entre vous et le vendeur.

# La recherche et l'achat d'une maison



## Comment dénicher la maison idéale

Maintenant que vous savez quel prix vous pouvez payer et que vous connaissez les frais associés à l'achat d'une maison, vous pouvez vous lancer à la recherche de votre nouvelle habitation. Dans un premier temps, vous devriez présenter une demande de **prêt hypothécaire préautorisé**. De cette façon, lorsque vous trouverez votre maison de rêve, vous n'aurez pas à vous soucier de trouver du financement. En vertu d'un prêt

hypothécaire préautorisé, le prêteur approuve votre demande de prêt en déterminant le montant maximum et le taux qu'il est disposé à vous consentir. Votre prêt hypothécaire préautorisé en poche, vous pouvez négocier l'achat de votre maison en toute confiance. Vous savez en effet exactement combien vous pouvez payer, quels seront vos versements hypothécaires et quel est le taux d'intérêt applicable. De plus, les vendeurs éventuels sauront que vous êtes un acheteur sérieux.

Lorsque l'emprunteur et la propriété sont admissibles, l'institution financière garantit le taux d'intérêt pour une période de 60 à 90 jours. Ainsi, si les taux grimpent pendant cette période, vous conserverez votre taux. Mais, si les taux baissent, vous bénéficierez d'emblée du taux inférieur. Lorsque vous êtes prêt à présenter une offre, vous n'avez qu'à en informer votre prêteur hypothécaire.

Dans un deuxième temps, vous commencerez à visiter des propriétés par vous-même ou en compagnie d'un agent immobilier. Ce dernier a un accès immédiat à un vaste éventail de propriétés à vendre, ce qui représente un avantage appréciable. En outre, il peut vous fournir des renseignements sur les prix de vente de propriétés comparables, prendre des rendez-vous pour visiter des maisons, négocier avec le vendeur et s'occuper de remplir les documents nécessaires pour présenter une offre. Demandez à des membres de votre famille ou à des amis s'ils peuvent vous recommander un agent immobilier.

Que vous fassiez appel ou non aux services d'un agent immobilier, vous devez bien cerner vos besoins. L'emplacement est-il un facteur crucial? Désirez-vous habiter à proximité des transports en commun, des écoles, des centres commerciaux, des hôpitaux et des centres communautaires? Préférez-vous la ville, la banlieue ou la campagne? Souhaitez-vous acheter une maison neuve ou une maison en construction? Ou avez-vous un penchant pour les vieilles maisons pleines de charme.

Dressez une liste de vos exigences et de vos aspirations, mais soyez prêt à faire des compromis. La fiche aide-mémoire de la page 16 vous aidera à comparer les atouts des diverses maisons visitées. Faites-en des copies que vous pourrez utiliser au cours de vos visites.

# FICHE AIDE-MÉMOIRE POUR L'ACHAT D'UNE MAISON

La recherche d'une maison peut durer plusieurs mois. La fiche ci-après peut vous aider à établir des comparaisons et à dresser une liste des propriétés qui vous intéressent.

Adresse \_\_\_\_\_

Agent \_\_\_\_\_ Téléphone \_\_\_\_\_

Prix demandé \_\_\_\_\_ Date d'occupation \_\_\_\_\_

## TYPE DE MAISON

Neuve  Existante ... Le cas échéant, l'âge de la maison \_\_\_\_\_

## TYPE D'HABITATION

Unifamiliale  En rangée  Jumelée  Immeuble en hauteur  
 Duplex  Petit immeuble  Loft  Maison mobile

## PROPRIÉTÉ

Prop. unique  Copropriété  Terrain loué à bail

## REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Brique  Bois  Aluminium  
 Vinyle  Brique et autre revêtement  Stucco  
 État du toit \_\_\_\_\_  
 Autre \_\_\_\_\_

## INTÉRIEUR

Superficie habitable \_\_\_\_\_

Nombre de pièces \_\_\_\_\_ Nombre de chambres à coucher \_\_\_\_\_

Nombre de salles de bain \_\_\_\_\_  Chambre principale avec coin salon

Salle d'eau (rez-de-chaussée) Oui Non Cuisine avec coin repas Oui Non

Électroménagers Oui Non Habillage de fenêtre Oui Non

Plancher de bois franc Oui Non Moquette Oui Non

Salle à manger distincte Oui Non Salle familiale distincte Oui Non

Foyer Oui Non Poêle à combustion lente Oui Non

Pièce suppl. pour boudoir ou bureau Oui Non

Sous-sol pour entreposage ou atelier Oui Non

Autres caractéristiques \_\_\_\_\_

## PORTES ET FENÊTRES

Type et état \_\_\_\_\_

ISOLATION \_\_\_\_\_

## ÉGOUT

Service municipal  Fosse septique  Service municipal  Puits

## SYSTÈME ÉLECTRIQUE

100 amp.  Fusibles  
 200 amp.  Disjoncteur

Autre \_\_\_\_\_

## SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Mazout  Gaz  Électricité

## TERRAIN

Terrain avant (dim.) : \_\_\_\_\_ Terrain arrière (dim.) : \_\_\_\_\_

- |   |     |     |
|---|-----|-----|
| Y trouve-t-on un jardin?  | Oui | Non |
| Y trouve-t-on une terrasse en bois, une véranda ou un patio?                  | Oui | Non |
| • L'espace disponible permet-il d'en ajouter un(e)?                           | Oui | Non |
| • Les règlements de zonage ou de copropriété vous permettent-ils de le faire? | Oui | Non |

## GARAGE/STATIONNEMENT

- |                                     |                                       |   |
|-------------------------------------|---------------------------------------|---|
| <input type="radio"/> Attenant      | <input type="radio"/> Isolé           | <input type="radio"/> Abri d'auto               |
| <input type="radio"/> Entrée privée | <input type="radio"/> Entrée partagée | <input type="radio"/> Stationnement dans la rue |

## EXIGENCES JURIDIQUES

- |                                   |                                  |                              |   |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---|
| <input type="radio"/> Évaluations | <input type="radio"/> Servitudes | <input type="radio"/> Zonage | <input type="radio"/> Certificat de localisation à jour |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---|

## ÉLÉMENTS SUPPLÉMENTAIRES

- |  |  |
|--|--|
| <input type="radio"/> Ventilateur-récupérateur d'air | <input type="radio"/> Appartement offert en location               |
| <input type="radio"/> Climatisation centrale         | <input type="radio"/> Système de sécurité                          |
| <input type="radio"/> Piscine                        | <input type="radio"/> Adaptée aux besoins de personnes handicapées |
| Autre _____  |  |

## COÛTS PERMANENTS

- |                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| Taxes foncières _____       | Autres taxes _____         |
| Frais de copropriété _____  | Assurance-habitation _____ |
| Ramassage des ordures _____ | Chauffage _____            |
| Électricité _____           | Eau _____                  |
| Autres _____                |                            |

## EMPLACEMENT

- |                                |                                     |                                    |
|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="radio"/> Banlieue | <input type="radio"/> Centre urbain | <input type="radio"/> Milieu rural |
|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|

## ÉLOIGNEMENT

- |                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Travail _____             | Travail du conjoint _____       |
| Transports publics _____  | Écoles _____                    |
| Centres commerciaux _____ | Parcs et terrains de jeux _____ |
| Centres de loisirs _____  | Restaurants _____               |
| Églises ou temples _____  | Poste de police _____           |
| Caserne de pompiers _____ | Hôpital _____                   |

## ENVIRONNEMENT/QUARTIER

- |  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
| <input type="radio"/> Bruit                    | <input type="radio"/> Circulation automobile   | <input type="radio"/> Sécurité |
| <input type="radio"/> Risques environnementaux | <input type="radio"/> Projets de développement |                                |
| <input type="radio"/> Autre _____              |  |                                |

## PROBLÈMES RELEVÉS

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="radio"/> Fissures visibles | <input type="radio"/> Signes de fuite d'eau | <input type="radio"/> Problèmes de structure |
| <input type="radio"/> Autres _____      |   |  |

## APPRÉCIATION GLOBALE

Ce que j'aime de la maison : \_\_\_\_\_

Ce qui me déplaît de la maison : \_\_\_\_\_

## L'offre d'achat

Vous avez déniché la maison de vos rêves. Que vous reste-t-il à faire? Avant de signer quoi que ce soit, observez les deux règles de base suivantes :

1. Consultez votre notaire (au Québec) ou votre avocat pour vous assurer de protéger vos intérêts.
2. Donnez-vous du temps pour réfléchir. Est-ce vraiment la maison qui vous convient?

### *Avant de présenter une offre*

- Visitez la maison à au moins deux reprises, une fois le jour et une fois le soir. Ce pourrait être une bonne idée de parler aux voisins.
- Assurez-vous de savoir exactement ce que vous achetez. Lisez attentivement la liste des éléments inclus dans la vente fournie par l'agent immobilier ou le vendeur.

### *Préparation de l'offre d'achat*

- Décidez d'un prix, puis préparez votre offre d'achat (ou convention d'achat et de vente). Cette offre ou convention est un document juridique à établir avec prudence. Elle contient tout le détail de la vente - noms, adresses, prix d'achat proposé, montant de l'acompte, durée de validité de l'offre, etc. En règle générale, l'agent immobilier pourra vous aider à remplir le formulaire à cet effet. Si vous n'avez pas d'agent ou, à titre d'assurance supplémentaire, consultez votre notaire ou votre avocat.
- Assurez-vous que tous les articles que vous désirez inclure dans la vente sont énumérés dans l'offre d'achat. Par exemple, si des électroménagers sont compris, assurez-vous de les mentionner un par un et d'exiger qu'ils soient en bon état de fonctionnement. De plus, si vous voulez que votre offre soit conditionnelle à l'obtention de financement ou à une inspection satisfaisante de la maison, précisez-le par écrit.
- L'offre d'achat peut être ferme ou conditionnelle. Une offre ferme signifie que vous achetez la propriété telle qu'elle est décrite dans l'offre, sans aucune condition. À partir du moment où le vendeur accepte votre offre, vous êtes tous deux liés par contrat. Une offre conditionnelle signifie que vous êtes disposé à acheter la propriété moyennant certaines conditions, qui doivent porter sur des éléments importants et être énoncées dans l'offre d'achat. Par exemple, votre offre peut être conditionnelle à l'obtention d'un prêt hypothécaire, à la vente de la maison dont vous êtes déjà

propriétaire ou encore à une inspection de la maison dont les résultats confirmeront le bon état. Si ces conditions ne sont pas respectées, l'offre devient nulle et non avenue. Par contre, si l'inspection ne révèle tout au plus que quelques robinets qui fuient, vous ne pourrez invoquer cette raison pour retirer votre offre d'achat.

### *Présentation de l'offre d'achat*

- Une fois signée, l'offre d'achat est retournée au vendeur, généralement par l'agent immobilier ou le notaire (avocat). Après un délai fixé (jusqu'à trois jours ouvrables habituellement), l'offre vous reviendra, soit acceptée, soit modifiée.
- Vous devrez verser un acompte afin de prouver votre bonne foi.
- Si le vendeur modifie votre offre (appelée une contre-offre), vous disposerez d'un certain temps pour accepter les changements proposés, les modifier ou retirer votre offre.
- Une fois l'offre d'achat acceptée, vous serez peut-être tenu de verser un autre acompte dans un certain délai. Cet acompte sera appliqué à votre mise de fonds.
- Si vous achetez la maison avec une personne qui n'est pas votre conjoint aux termes de la loi, demandez à votre notaire ou votre avocat de préparer un contrat de société. Le document à cet effet précisera la propriété achetée, le montant fourni par chacun et un mode équitable de dissolution de la société. Le contrat de société protégera vos intérêts financiers et juridiques à tous les deux. Généralement, quand vous achetez avec votre conjoint, vous êtes désignés comme copropriétaires avec gain de survie. À moins d'indication contraire, lorsque vous achetez avec un ami, vous êtes désignés comme propriétaires en commun. Dans le premier cas, si l'un des deux décède, la propriété revient d'emblée à l'autre conjoint. Dans le deuxième cas, la part de la personne décédée est remise à sa succession.

## Conseil :

*N'oubliez pas que vous devrez bientôt changer d'adresse. Assurez-vous d'informer le bureau de poste, la compagnie de téléphone, votre (vos) institution(s) financière(s), votre médecin, votre dentiste, l'école de vos enfants et toutes les autres personnes et tous les autres organismes pertinents.*

## La conclusion de la vente et la prise de possession

Une fois le prêt hypothécaire approuvé (les prêts hypothécaires font l'objet de la prochaine section), mais avant que la transaction ne soit conclue, vous devez remettre à votre notaire ou votre avocat et à celui de votre prêteur certains documents, dont les suivants :

- Une copie de l'offre d'achat acceptée et de tout avenant.
- Une preuve d'assurance-incendie (habituellement sous la forme d'une copie de votre police d'assurance-incendie).
- Un certificat de localisation signé par un arpenteur-géomètre agréé. Dans le cas d'une maison déjà construite, le certificat déjà en dossier pourrait être acceptable. Si vous optez pour une assurance de titres, vous n'aurez peut-être pas à fournir de certificat de localisation.
- La somme nécessaire pour couvrir le solde de votre mise de fonds, les frais juridiques, les taxes applicables, les frais d'enregistrement foncier, les frais d'arpentage (le cas échéant) et les rajustements (mazout, services publics, taxes foncières payées à l'avance par le vendeur, etc.).
- Si vous achetez une copropriété, vous serez peut être tenu de contribuer au fonds de réserve à la date de conclusion de la transaction et d'assumer aussi votre quote-part des frais communs payés à l'avance par le vendeur et applicables à compter du jour où vous devenez propriétaire.

Avant de conclure la vente et de prendre possession de la maison, vous devez prévoir de faire transférer à votre nom les services publics (par exemple, électricité, eau, mazout et téléphone).

Votre premier versement hypothécaire périodique deviendra vraisemblablement exigible une période de versement périodique après la date de règlement des intérêts. Il s'agit de la date à laquelle votre prêt hypothécaire commence. Si les fonds vous ont été avancés avant la date de règlement des intérêts, vous aurez à payer de l'intérêt entre la date à laquelle les fonds auront été déboursés et la date de règlement des intérêts.

Supposons que votre prêteur conclut la transaction le 20 janvier. La date de règlement des intérêts sera le 1<sup>er</sup> février et votre premier versement aux deux semaines sera le 14 février. Vous devrez cependant payer de l'intérêt sur le montant correspondant au prêt consenti pendant les onze jours séparant la date du versement des fonds au vendeur (20 janvier) et la date de règlement des intérêts (1<sup>er</sup> février). Les modalités de versement de ces intérêts sont convenues entre vous et le prêteur. N'oubliez pas de le consulter à ce sujet.



## Comprendre la terminologie

Votre mise de fonds ne paie qu'une partie du prix d'achat de la maison. Le solde est financé par le biais d'un prêt hypothécaire contracté auprès d'une institution financière ou d'un prêteur privé. Un prêt hypothécaire est tout simplement un prêt personnel consenti pour permettre l'achat d'une habitation. Vous offrez la propriété achetée en garantie du prêt.

Le montant du prêt est *le capital*. L'*intérêt* ajouté au montant emprunté sert à rémunérer le prêteur en contrepartie de l'utilisation de son argent. Vous remboursez votre prêt hypothécaire par versements périodiques (par ex. mensuels, hebdomadaires, aux deux semaines), qui servent à rembourser le capital et les intérêts.

*La durée* correspond au nombre de mois ou d'années d'application du contrat hypothécaire, habituellement de six mois à cinq ans, pendant lequel l'emprunteur paie un taux d'intérêt déterminé.

# Le prêt hypothécaire

*L'amortissement* désigne le nombre d'années qu'il faudra pour rembourser le prêt hypothécaire en entier. Cette période dépasse généralement de beaucoup la durée du prêt. Par exemple, vous pouvez avoir un prêt d'une durée de 5 ans amorti sur 25 ans. Bien que la plupart des prêts hypothécaires aient un amortissement de 25 ans, vous pouvez choisir une période plus courte si votre budget vous le permet. Plus votre période d'amortissement est longue, moins vos versements sont élevés. Une période d'amortissement plus courte vous permet de réaliser des économies d'intérêt pendant la durée de votre prêt hypothécaire.

*La valeur nette* représente l'écart entre le prix de vente estimatif de la propriété et la partie non remboursée du prêt. La valeur nette de votre maison peut renforcer votre situation, si vous avez besoin de financement supplémentaire.

## Comparer les conditions

Pour choisir le prêt hypothécaire qui vous convient le mieux, il faut d'abord déterminer vos objectifs et vos besoins. De nombreuses options s'offrent à vous, et vous pouvez même personnaliser votre prêt en fonction de votre situation particulière. Assurez-vous de bien comprendre le contrat de prêt hypothécaire, qui peut vous prendre un certain temps à lire et à comprendre. Les banques au Canada ont pris des mesures récemment afin de vous faciliter la tâche à cet égard, en concevant de nouveaux contrats de prêt hypothécaire au langage plus simple et plus facile à comprendre.

Comme nous l'avons déjà mentionné (page 11), il existe des prêts *hypothécaires ordinaires* et *des prêts à faible mise de fonds*. Vous devez aussi choisir parmi toute une gamme d'options de versement et autres. Le prêt hypothécaire peut être ouvert ou fermé, à taux fixe ou à taux variable et s'échelonner sur des durées allant de 6 mois à 25 ans.

### • *Ouvert ou fermé*

Le prêt hypothécaire *ouvert* vous permet de rembourser votre dette, en partie ou en totalité, à tout moment et sans pénalité. Vous pouvez donc accélérer le remboursement de votre prêt (en supposant que vous ayez les moyens de le faire), ce qui pourrait vous permettre en bout de ligne

d'économiser des milliers de dollars en intérêts. Si vous désirez bénéficier de souplesse, vous pourriez avoir avantage à opter pour le prêt hypothécaire ouvert.

Le prêt hypothécaire *fermé* a une durée déterminée et des modalités fixes. Dans certains cas, le contrat de prêt hypothécaire autorise le remboursement anticipé, sous réserve toutefois du paiement d'une pénalité. Si la plupart des prêts hypothécaires fermés prévoient toute une gamme de privilèges de remboursement partiel anticipé sans pénalité, il convient de bien comparer car les prêteurs offrent des options différentes. Le taux d'intérêt sur un prêt hypothécaire fermé est habituellement inférieur à celui d'un prêt ouvert. En période de hausse des taux d'intérêt, vous pourriez avoir avantage à bloquer votre taux. Si votre revenu ne bouge pas, et que vous souhaitez bénéficier de la sécurité qu'offrent des versements mensuels fixes pendant une période prolongée, vous auriez avantage à privilégier cette option.

Tous les prêts hypothécaires sont entièrement ouverts à la fin de leur durée. Vous pouvez donc rembourser le solde du capital en totalité ou en partie, sans pénalité, à la date d'échéance.

#### • *Taux fixe ou taux variable*

Un prêt hypothécaire à *taux fixe* est un prêt dont le taux est établi pour une période précise (la durée du prêt). Le versement périodique de capital et d'intérêt demeure constant pendant la durée du prêt. Cette option présente l'avantage de vous protéger contre toute hausse des taux d'intérêt. Toutefois, vous pourriez en sortir perdant si les taux devaient reculer.

Le prêt hypothécaire à *taux variable* (ou flottant) est un prêt dont le taux d'intérêt monte et descend de temps en temps suivant la conjoncture. Un prêt hypothécaire ouvert à taux variable vous donne la souplesse voulue pour faire autant de versements anticipés que vous le désirez ou fermer votre prêt à tout moment pour une durée fixe. Davantage de gens choisissent cette option en période de faiblesse des taux d'intérêt.



## Conseil :

*Prenez le temps de vous renseigner et de comparer les options offertes à l'égard des prêts hypothécaires. Visitez plusieurs prêteurs et choisissez celui qui convient le mieux à vos besoins.*

Lorsque les taux d'intérêt baissent, une plus grande part de votre versement sert à rembourser le capital et, à l'inverse, lorsque les taux grimpent, une plus petite part sert à payer le capital. Mais si les taux d'intérêt montent en flèche comme ce fut le cas au début des années 1980, votre versement périodique pourrait ne pas suffire à couvrir tout l'intérêt exigible. Dans un tel cas, le prêteur ajoute l'intérêt impayé au solde du capital, de sorte que la valeur nette de votre maison recule.

### • *À court terme ou à long terme*

Vous pouvez choisir la durée de votre prêt hypothécaire. Les prêteurs offrent habituellement des durées allant de 6 mois à 5 ans, mais il est aussi possible d'obtenir des durées de 7, 10 ou même 25 ans. Un prêt à *court terme* dure habituellement deux ans ou moins, tandis qu'un prêt à *long terme* s'étend sur trois ans ou plus. En règle générale, plus la durée est longue, plus le taux d'intérêt est élevé. Un prêt hypothécaire à long terme vous offre l'avantage de pouvoir savoir exactement quels seront vos versements et le taux d'intérêt pour une période prolongée.

À l'opposé, plus la durée est courte, moins le taux d'intérêt est élevé. Il peut aussi être avantageux de privilégier un prêt à court terme si vous envisagez de vendre votre maison et que vous n'aurez plus besoin d'un prêt hypothécaire ou d'un prêt aussi élevé.

Bien qu'il s'agisse d'une question de préférence personnelle, de récentes études ont révélé qu'il pourrait vous en coûter plus cher de fermer votre prêt hypothécaire que de le renouveler tous les six mois par exemple. Cette situation tient principalement au taux d'intérêt plus élevé que vous payez sur un prêt à long terme. Si les taux d'intérêt sont en hausse ou si un relèvement pointe à l'horizon, il pourrait être judicieux d'opter pour un prêt à long terme et de bloquer votre taux.

Certains prêteurs offrent aussi des prêts ciblés. Par exemple, vous pouvez avoir la possibilité de fractionner votre prêt hypothécaire pour combiner des durées et des types.

### *Options et autres caractéristiques*

- **Remboursement partiel anticipé** : Il s'agit d'une importante modalité de votre contrat hypothécaire. En vertu de ce privilège, vous êtes autorisé à effectuer des versements supplémentaires sur votre capital. De nombreuses institutions autorisent les versements forfaitaires annuels ou des versements périodiques supplémentaires. Ces versements anticipés doivent parfois être effectués à la date anniversaire du prêt hypothécaire. Les privilèges de remboursement anticipé vous permettent de rembourser votre prêt hypothécaire plus rapidement.
- **Intérêt composé** : Il s'agit de l'intérêt imputé sur l'intérêt exigible à l'égard de votre prêt hypothécaire. Plus l'intérêt est composé souvent, plus vous payez de l'intérêt. L'intérêt est composé semestriellement dans le cas de la plupart des prêts hypothécaires traditionnels. Quant aux prêts hypothécaires à taux variable, l'intérêt est habituellement composé mensuellement.
- **Augmentation des versements périodiques** : Certains prêteurs vous autorisent à augmenter vos versements périodiques, habituellement de 10 à 15 pour cent par année. Vous pouvez ainsi épargner des milliers de dollars en intérêts au fil des ans.
- **Choix de la fréquence des versements** : Grâce à cette option, vous n'êtes pas confiné aux versements hypothécaires mensuels. Vous pouvez faire coïncider vos versements avec vos chèques de paie, chaque semaine par exemple. Cette souplesse peut vous aider à mieux équilibrer votre budget, et plus vous rapprocherez vos versements hypothécaires, plus vous économiserez en frais d'intérêt au fil des années.
- **Transférabilité** : Si vous vendez votre maison actuelle pour en acheter une autre, cette option vous permet de transférer votre prêt hypothécaire - sa durée, son taux et son solde - à une nouvelle maison. Si votre prêt hypothécaire



n'est pas transférable, n'optez pas pour une longue durée susceptible de dépasser le temps que vous comptez habiter votre maison, car vous pourriez être tenu de payer une pénalité pour rompre le contrat de prêt hypothécaire.

- *Prise en charge par l'acheteur* : Cette caractéristique permet à l'acheteur de votre maison de prendre en charge ou d'assumer votre hypothèque. Si le taux d'intérêt fixe de votre prêt hypothécaire est inférieur aux taux du marché, votre maison pourrait offrir un atout supplémentaire. Dans la plupart des cas, le prêteur libère le vendeur de son hypothèque, de sorte qu'en cas de défaut de paiement de l'acheteur, le vendeur ne peut être tenu responsable du paiement. Mais si l'acheteur ne répond pas aux critères de crédit habituels du prêteur, le vendeur pourrait devoir en assumer la responsabilité. Comme les lois provinciales varient à cet égard, nous vous recommandons de consulter votre notaire ou votre avocat.
- *Renouvellement anticipé* : Ce privilège vous permet de renouveler votre prêt hypothécaire avant sa date d'échéance. Il s'agit d'une option particulièrement utile si vous prévoyez une hausse des taux hypothécaires, car elle vous permet de bloquer le taux de votre prêt à long terme. Si les taux d'intérêt offerts sont inférieurs au taux de votre prêt hypothécaire, vous aurez vraisemblablement à payer des frais de renouvellement anticipé. Le prêteur se chargera de calculer ces frais et de vous en informer.

Les divers prêteurs peuvent offrir d'autres options et caractéristiques comme le prêt hypothécaire convertible, le prêt hypothécaire à taux d'intérêt combinés et le paiement anticipé d'une partie des intérêts sur lesquelles nous vous invitons à vous renseigner.

## Où puis-je obtenir un prêt hypothécaire?

*Parmi les prêteurs hypothécaires, on trouve :*

- *Les banques*
- *Les caisses populaires*
- *Les sociétés de fiducie*
- *Les sociétés de financement*
- *Les coopératives de crédit*
- *Les prêteurs privés*
- *Les compagnies d'assurance financement*

## *Autres types de prêts hypothécaires*

### *• Le prêt de second rang*

L'hypothèque de second rang est accordée sur une propriété ayant déjà fait l'objet d'un premier prêt hypothécaire. Si l'emprunteur ne peut honorer ses obligations et si sa maison doit être vendue, le prêt de second rang sera remboursé après le prêt de premier rang. En général, le taux d'intérêt est plus élevé, de façon à tenir compte du risque accru pour le prêteur.

### *• Le prêt sur propriété louée à bail*

Ce prêt est accordé à l'égard d'une maison construite sur un terrain loué. Ce type de prêt doit être amorti sur une période moins longue que celle du bail visant le terrain.

### *• Le prêt avec garantie hypothécaire*

Il s'agit d'un prêt hypothécaire garanti par un billet à ordre. Le montant emprunté est habituellement destiné à des travaux de rénovation, des vacances, un investissement dans une entreprise ou d'autres fins personnelles.

### *• Le prêt-relais*

Il s'agit d'un crédit spécial, à court terme, destiné à couvrir la période entre la conclusion de l'achat d'une propriété et l'établissement final des dispositions de paiement. Le prêt-relais est généralement nécessaire lorsqu'il y a deux propriétés en jeu, dont les dates de vente ne concordent pas. Vous pouvez vous retrouver propriétaire, temporairement, de deux maisons.

### *• Le prêt accordé par le vendeur*

Si le marché est peu actif ou si le vendeur veut bénéficier d'un rendement stable sur son prêt hypothécaire, il peut consentir un prêt hypothécaire à l'acheteur. Dans une telle situation, le vendeur offre d'aider l'acheteur potentiel en lui prêtant une partie du prix d'achat. Le prêt est habituellement assorti de modalités alléchantes ou souples. Il peut s'agir d'un prêt ouvert ou d'un prêt assorti d'un taux d'intérêt inférieur à celui offert par les institutions financières. Prenez le temps de bien réfléchir avant de vous engager dans une telle transaction. Si l'offre vous semble trop bonne pour être vraie, c'est probablement le cas. Faites vérifier le contrat de prêt par un notaire ou un avocat avant de le signer.

## **Conseil :**

*Le prêteur obtiendra votre consentement pour vérifier votre cote de solvabilité auprès d'un bureau de crédit. Vous voudrez peut-être vous informer à l'avance de votre cote afin de vous assurer que votre dossier ne contient aucun renseignement erroné.*

*Communiquer avec Equifax (1 800 465-7166) ou le Service à la clientèle de Trans Union (514) 335-3246.*

## Les assurances hypothécaires

Une partie du versement hypothécaire sert parfois à payer des primes d'assurance hypothécaire. Il existe plusieurs types d'assurances; certaines sont obligatoires et d'autres facultatives.

- *Assurance - prêt hypothécaire* : Si vous empruntez plus de 75 pour cent de la valeur de la maison, votre prêt hypothécaire doit être assuré contre les défauts de paiement par la SCHL ou par une compagnie d'assurance privée comme GE Capital Mortgage Insurance.
- *Assurance-vie hypothécaire* : Vous pouvez souscrire cette assurance facultative lorsque vous contractez votre prêt hypothécaire. Si vous décédez avant le remboursement total de votre prêt, l'assurance paiera le solde de votre prêt, habituellement à concurrence d'un plafond déterminé.
- *Assurance-remboursement hypothécaire* : Offerte par certaines institutions financières, cette assurance garantit les versements hypothécaires périodiques dans l'éventualité où votre revenu serait soudainement réduit (par exemple, si vous êtes mis à pied ou au chômage pendant une période donnée).
- *Assurance-invalidité hypothécaire* : Certaines institutions financières offrent également cette protection dans l'éventualité où vous ne pourriez effectuer vos versements hypothécaires en raison d'un accident ou d'une maladie qui vous empêche de poursuivre vos activités professionnelles.

L'emprunteur doit, évidemment, souscrire une police d'assurance-incendie pour obtenir un prêt hypothécaire sur sa maison; vous devez faire les démarches et payer les primes à cet égard de façon distincte.



## Liste de vérification pour le choix d'un prêt hypothécaire

*Lorsque vous comparez les conditions des divers prêteurs, déterminez quelles sont les caractéristiques les plus importantes pour vous et prenez note de ce que chaque prêteur offre. Voici quelques exemples d'éléments à prendre en considération :*

- ✓ Les types de prêts hypothécaires disponibles pour le montant dont vous avez besoin.
- ✓ Le taux d'intérêt et la période de temps pendant laquelle le taux s'applique.
- ✓ Ce que couvre le versement périodique. Couvre-t-il le capital et l'intérêt seulement? Sert-il à payer d'autres frais comme les taxes foncières ou les primes de l'assurance exigée par l'État?
- ✓ Les options de remboursement anticipé, de remboursement, de renégociation et de renouvellement, de même que tous frais associés à ses options.
- ✓ Toute restriction s'appliquant à la maison ou à la propriété. Faut-il obtenir l'approbation du prêteur pour apporter des changements à l'usage de la propriété pendant que vous en êtes propriétaire ou lorsque vous désirez la vendre?
- ✓ Les frais, le cas échéant, exigés par le prêteur à l'égard de l'établissement ou du renouvellement du prêt hypothécaire, ou de la libération de l'hypothèque?
- ✓ Les autres caractéristiques, modalités et options.
- ✓ La réputation générale du prêteur.

## La demande de prêt hypothécaire

Une fois que vous avez choisi le prêteur qui répond le mieux à vos besoins, la prochaine étape consiste à entreprendre les démarches pour obtenir votre prêt hypothécaire. Vous pouvez présenter votre demande en personne, par téléphone, voire en direct dans Internet. Voici quelques conseils pour vous aider à vous préparer :

- Familiarisez-vous avec les termes hypothécaires comme l'amortissement, le capital, le remboursement anticipé, la durée, la transférabilité, la prise en charge par l'acheteur, le prêt à taux fixe, le prêt ouvert ou fermé.
- Soyez prêt à fournir des renseignements personnels à votre prêteur, particulièrement en ce qui concerne vos finances personnelles - votre valeur nette (actif et passif), vos dépenses mensuelles et vos revenus d'emploi.
- Ayez à votre disposition les documents requis, notamment des copies des documents suivants : le plan de la maison ou de la propriété (s'il s'agit d'une maison en construction), le certificat de localisation; le levé d'arpentage au besoin, l'offre d'achat acceptée et la demande de prêt préautorisé le cas échéant. Avant de présenter votre demande, informez-vous sur les documents que vous devrez fournir.
- N'hésitez pas à poser des questions.

Lorsque le prêteur évaluera votre demande, il examinera vos antécédents de crédit, votre capacité de remboursement du prêt hypothécaire et la garantie que présente la propriété que vous désirez acheter. Il faut compter quelques jours pour permettre au prêteur de traiter votre demande officielle de prêt hypothécaire.



## Comment accélérer le remboursement

Le remboursement de la plupart des prêts hypothécaires à l'habitation s'effectue par versements confondus, égaux et périodiques. On entend par versements confondus qu'ils servent à payer à la fois le capital et l'intérêt. Parfois, les versements effectués servent aussi à payer les taxes foncières annuelles.

Il existe des moyens d'accélérer le remboursement de votre prêt hypothécaire et d'en réduire les coûts au minimum.

Comme nous l'avons déjà mentionné, vous avez avantage à privilégier l'option de remboursement anticipé pour réduire le capital de votre prêt hypothécaire. Vous trouverez dans votre contrat de prêt hypothécaire les modalités du privilège de remboursement anticipé. Vous pouvez généralement rembourser jusqu'à 10 pour cent (certains prêteurs autorisent 15 ou 20 pour cent) du capital initial et ce, en sus de vos versements hypothécaires périodiques. Vous pouvez habituellement effectuer ces versements supplémentaires à la date anniversaire de votre prêt hypothécaire (votre prêteur pourrait aussi vous permettre de le faire à tout moment); vous pouvez être autorisé à fractionner le montant en deux et à le payer en deux versements au cours de l'année ou à doubler vos versements mensuels sans pénalité.

# Le rembourse- ment du prêt hypothécaire

## Versements aux quinzaines accélérés vs versements mensuels

Prêt hypothécaire de 100 000 \$ à 6,5 %, intérêt composé semestriellement.

Fréquence de versement	Nombre de versements	Intérêt	Capital
Mensuelle à 670 \$/mois	300 (25 ans)	100 956 \$	100 000 \$
Accélérée aux 2 semaines à 335 \$/2 semaines	538 (20 ans, 9 mois)	80 354 \$	100 000 \$
Économie :		20 602 \$	

Renseignez-vous sur les périodes où vous pouvez faire ces versements supplémentaires et sur les pourcentages de remboursement autorisés. Si vous dépassez la date prévue du remboursement anticipé, vous devrez peut-être attendre à la prochaine date anniversaire de votre prêt hypothécaire. Prenez avantage de tous les privilèges de remboursement anticipé autorisés en vertu du contrat de prêt, de façon à en accélérer le remboursement.

Lorsque vous renouvellez ou renégociez votre prêt, prenez en considération ces stratégies visant à vous aider à accélérer le remboursement de votre prêt hypothécaire et à économiser de l'argent :

## Incidence de la période d'amortissement

Montant du prêt : 100 000 \$, taux d'intérêt 10 %

Période d'amortissement en années	25	20	15	10
Remboursement mensuel du capital et de l'intérêt*	894,50 \$	951,70 \$	1 062,30 \$	1 310,30 \$
Total des versements hypothécaires effectués au cours de la période d'amortissement	268 350 \$	228 408 \$	191 214 \$	157 236 \$

\*Ces montants sont tirés du tableau des versements hypothécaires à la page 10.

- Augmenter au maximum la fréquence de vos versements. Habituellement, la fréquence est mensuelle, mais la plupart des prêteurs offrent d'autres options, comme les versements hebdomadaires ou aux deux semaines. Ces versements supplémentaires non seulement réduisent graduellement votre capital, mais diminuent aussi le montant total de l'intérêt que vous payez.
- Fixez vos versements périodiques au montant le plus élevé possible. Par exemple, augmentez la fréquence de vos versements et épargnez des milliers de dollars en intérêts. En choisissant cette option, à la fin d'une année, vous aurez effectué l'équivalent d'un versement mensuel supplémentaire. Divisez votre versement mensuel actuel par deux (versements aux quinzaines accélérés) et multipliez-le par 26 pour obtenir votre nouveau versement annuel. Ou divisez votre versement mensuel par quatre (versements hebdomadaires accélérés) et multipliez le par 52. Supposons que votre versement hypothécaire mensuel est de 800 \$ (9 600 \$ par année). En optant pour des versements aux quinzaines accélérés, vous payerez 400 \$ aux deux semaines et 10 400 \$ annuellement. Si vous ne faites que diviser vos versements annuels par 26 ou par 52, à la fin de l'année, vous n'aurez pas remboursé beaucoup plus du capital de votre prêt hypothécaire.
- Choisissez la période d'amortissement la plus courte possible. Essayez de la réduire chaque fois que vous renouvelez votre prêt hypothécaire.

## Modifications des modalités

Si votre situation change de façon importante au cours de la durée du prêt hypothécaire, vous pourrez peut-être en renégocier les modalités. À la fin du terme de votre prêt hypothécaire, vous pouvez choisir de le renouveler, de le refinancer ou de le rembourser en totalité. Tous les prêts hypothécaires sont entièrement ouverts à la fin de leur terme. Si vous n'êtes pas prêt à rembourser votre prêt hypothécaire, le moment est bien choisi pour en renégocier le taux d'intérêt et les modalités de façon à en accélérer le remboursement.

- *Renouvellement*

Quelques semaines avant la date d'échéance, le prêteur vous fera parvenir une lettre dans laquelle il vous offrira de renouveler votre prêt et vous proposera toute une gamme d'options. L'offre de renouvellement précise toutes les durées disponibles

(par exemple, 1 an, 2 ans, 6 mois) et donne le montant que vous paieriez (par exemple, mensuellement ou aux deux semaines, selon votre fréquence actuelle de paiement) pour chaque durée offerte. On y trouve également l'amortissement pour le nombre d'années à courir. Vous pouvez choisir la durée qui vous convient et également décider d'augmenter la fréquence de vos versements, de modifier la période d'amortissement, ce qui entraînerait une hausse du versement, et de réduire le capital. Toutes ces modalités pourraient ne pas être précisées dans l'offre de renouvellement, mais n'hésitez pas à vous renseigner à ce chapitre. Le prêteur pourrait exiger des frais pour renouveler votre prêt hypothécaire.

Vous pourriez également bénéficier du privilège de renouvellement anticipé. Bien que votre contrat de prêt hypothécaire puisse prévoir le renouvellement anticipé, vous pourriez avoir à payer des frais afin de dédommager le prêteur à l'égard des intérêts perdus.

- *Refinancement*

Le refinancement signifie le remboursement intégral du prêt hypothécaire existant et des charges hypothécaires enregistrées sur la propriété. Il s'agit de renégocier un nouveau prêt hypothécaire avec le même prêteur ou de transférer votre prêt à un prêteur différent. Lorsque vous procédez à un refinancement, vous devez à nouveau assumer tous les frais y afférents, dont l'évaluation de la propriété et les frais juridiques, car, en réalité, vous contractez un nouveau prêt.

Si le refinancement a lieu à la fin du terme de votre prêt hypothécaire, vous n'avez aucune pénalité à verser. Par contre, si le refinancement a lieu au milieu du terme, vous vous trouvez à rompre un contrat et vous devrez payer des frais.

- *Libération d'hypothèque*

La libération d'hypothèque signifie le dégrèvement intégral de votre maison de l'hypothèque qui constituait la garantie offerte au créancier hypothécaire. La libération d'hypothèque peut avoir lieu comme prévu, à la fin de la période d'amortissement ou à la fin du terme, sans frais de remboursement anticipé, ou au cours d'un terme, moyennant de tels frais. Le prêteur vous imputera probablement des frais pour assurer la préparation ou la signature du document de libération

d'hypothèque. La plupart des propriétaires de maison font appel à un notaire pour s'occuper de cette transaction, mais vous pouvez aussi le faire vous-même.

## Difficultés de remboursement

Peu d'entre nous veulent l'envisager, mais si vous êtes confronté à des difficultés financières ou à une crise (par exemple la perte de votre emploi ou une maladie), vous aurez peut-être besoin d'un coup de pouce pour rembourser votre prêt hypothécaire.

Malgré vos hésitations, mieux vaut attaquer votre problème financier de front. Dès les premiers signes de difficulté, prenez rendez-vous avec votre prêteur hypothécaire pour lui expliquer la situation. Il pourrait être davantage en mesure de vous aider à surmonter vos difficultés temporaires si vous réagissez dès le début. Votre prêteur pourrait peut-être vous offrir un certain nombre d'options, dont la réduction de vos versements, l'augmentation de votre période d'amortissement et la consolidation d'autres dettes.

Par exemple, certains prêteurs vous offrent la possibilité de sauter un versement hypothécaire une fois l'an, voire jusqu'à quatre versements consécutifs selon certaines modalités. Vous pouvez parfois appliquer des versements anticipés effectués au cours de la durée de votre prêt hypothécaire à vos versements actuels exigibles. Assurez-vous que votre contrat de prêt hypothécaire vous offre de telles options.

Les prêteurs et les assureurs privés vous offrent un certain nombre d'options en matière d'assurance, notamment l'assurance-prêt hypothécaire, l'assurance-invalidité, l'assurance-maladie grave. Si une police d'assurance peut vous apporter la tranquillité d'esprit, comparez bien les diverses options pour trouver celle qui vous convient le mieux.

En cas de défaut, ou si vous sautez un versement hypothécaire, le prêteur ne se manifestera pas immédiatement pour prendre possession de votre maison. Toutefois, s'il vous arrive fréquemment de ne pas effectuer vos versements hypothécaires et si vous ne prenez pas de rendez-vous pour expliquer votre situation à votre prêteur, vous risquez de perdre votre maison.



## Le mot de la fin



L'achat d'une maison constitue un processus complexe, mais si vous faites bien vos devoirs, vous pourrez également en tirer une grande satisfaction. Prenez le temps de comparer et de trouver l'agent immobilier, le prêteur, le quartier, la maison et le prêt hypothécaire qui vous conviennent le mieux. Posez des questions et assurez-vous de bien comprendre les réponses. Tous vos efforts seront récompensés le jour où vous conclurez la transaction et prendrez enfin possession de votre maison.

## Sources de renseignements

Vous pouvez trouver de l'information sur les prêts hypothécaires et l'achat d'une maison auprès de tout un éventail de sources, dont les suivantes :

- Les institutions financières et les prêteurs privés.
- Un notaire ou un avocat ainsi que des organismes d'aide juridique.
- La Société canadienne d'hypothèques et de logement - 1 800 668-2642, (514) 283-2222, [www.cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca). Cette société d'État offre des produits, des services et de l'information sur chacun des aspects de la possession d'une maison. La SCHL offre un excellent guide à l'intention des consommateurs intitulé *L'achat d'une maison, Étape par étape*.
- Association canadienne des constructeurs d'habitation - (613) 230-3060, [www.chba.ca](http://www.chba.ca). Cet organisme national représente l'industrie des constructeurs d'habitations. Il existe également de nombreuses associations provinciales et locales de constructeurs d'habitations - consultez votre annuaire téléphonique ou le site Web de l'ACCH qui possède des liens avec eux.
- L'Association canadienne de l'immeuble - (613) 237-7111, <http://realtors.mls.ca/crea/>. Cette association professionnelle nationale représente les agents et les courtiers immobiliers. Ses membres associés comprennent des chambres et des associations d'immeubles de tout le pays.
- Bureau d'assurance du Canada - 1 800 387-2880, (514) 288-6015, [www.ibc.ca](http://www.ibc.ca). Cet organisme représente les compagnies qui assurent les maisons, les voitures et les entreprises des Canadiens. Vous pouvez y obtenir de l'information sur l'assurance-habitation.
- Votre quotidien et des revues comme *IE Money*.
- La librairie et la bibliothèque de votre région.
- Internet. Vous pouvez y trouver l'information la plus récente sur les taux hypothécaires offerts par les institutions financières et même des grilles de calcul hypothécaire interactives sur un certain nombre de sites. Visitez les sites suivants :
  - Banque Canadienne de l'Ouest : [www.cwbank.com](http://www.cwbank.com)
  - Banque CIBC : [www.cibc.com](http://www.cibc.com)
  - Banque de Montréal : [www.bmo.com](http://www.bmo.com)
  - Banque Hongkong du Canada : [www.hkbc.com](http://www.hkbc.com)
  - Banque Laurentienne du Canada : [www.laurentianbank.com](http://www.laurentianbank.com)
  - Banque Nationale du Canada : [www.nbc.ca](http://www.nbc.ca)
  - Banque Royale : [www.banqueroyale.com](http://www.banqueroyale.com)
  - Banque Scotia : [www.scotiabank.ca](http://www.scotiabank.ca)
  - Banque Toronto Dominion : [www.tdbank.ca](http://www.tdbank.ca)
  - Service en direct - Marchés du logement canadiens : [www.chmos-sd-mloc.ceds.com](http://www.chmos-sd-mloc.ceds.com)
  - Canada Mortgage : [www.canadamortgage.com](http://www.canadamortgage.com)
  - Cannex Financial Exchanges Ltd : [www.cannex.com/canada/index.html](http://www.cannex.com/canada/index.html)
  - Mortgages Canada : [www.mortgages-canada.com](http://www.mortgages-canada.com)

## Glossaire des termes utilisés

*Amortissement brut de la dette (ABD)* : Pourcentage du revenu brut requis pour couvrir les paiements mensuels afférents à l'habitation. La plupart des prêteurs recommandent que l'indice ABD ne dépasse pas 32 % du revenu mensuel brut (avant impôts).

*Amortissement total de la dette (ATD)* : Pourcentage du revenu brut qui doit être consacré aux dépenses mensuelles de logement ainsi qu'au remboursement de toutes les autres dettes et obligations financières. Ce pourcentage ne devrait généralement pas dépasser 40 pour cent du revenu mensuel brut (après impôts).

*Assurance-prêt hypothécaire* : Dans le cas d'un prêt hypothécaire à faible mise de fonds, le prêteur exige de l'emprunteur qu'il souscrive une police d'assurance-prêt hypothécaire. Cette prime d'assurance coûte entre 0,5 pour cent et 3,75 pour cent du montant du prêt hypothécaire (des frais supplémentaires peuvent s'ajouter).

*Assurance-vie hypothécaire* : Assurance dont l'indemnité sert à payer le solde débiteur d'un prêt hypothécaire au décès de l'emprunteur assuré. Cette assurance a pour but d'empêcher les survivants de perdre leur maison ou de leur procurer un héritage sans dette.

*Capital* : Montant d'argent effectivement prêté.

*Date d'échéance* : Dernière journée de la durée du contrat de prêt hypothécaire.

*Date de transfert de la propriété* : Date à laquelle la vente de la propriété devient ferme, et à laquelle le nouveau propriétaire prend possession de la maison.

*Durée* : Période pendant laquelle le contrat hypothécaire est en vigueur. On l'appelle parfois terme. Les versements ne couvrent pas nécessairement le solde du prêt hypothécaire à la fin de la durée, car la période d'amortissement est généralement plus longue.

*Frais de remboursement anticipé* : Frais imputés par le prêteur lorsque l'emprunteur rembourse en totalité ou en partie un prêt hypothécaire fermé plus rapidement que la période prévue dans le contrat de prêt hypothécaire.

*Garantie* : Dans le cas des prêts hypothécaires, la propriété représente la garantie du prêt.

*Offre conditionnelle* : Offre d'achat d'une propriété assujettie à certaines conditions.

*Offre ferme* : Offre d'achat de la propriété telle qu'elle est décrite dans l'offre d'achat, sans l'ajout d'aucune condition.

*Période d'amortissement* : Le nombre d'années requis pour rembourser un prêt hypothécaire au complet.

*Prêt avec garantie hypothécaire* : Prêt hypothécaire résidentiel également garanti par un billet à ordre. Le montant ainsi emprunté peut servir à toute fin raisonnable, telle que des rénovations domiciliaires ou des vacances.

*Prêt hypothécaire à faible mise de fonds* : Si vous ne pouvez réunir la mise de fonds de 25 pour cent nécessaire pour obtenir un prêt ordinaire, vous devez assurer votre prêt hypothécaire contre le défaut de paiement jusqu'à concurrence d'un certain plafond, par la SCHL ou une autre compagnie d'assurance privée agréée. Un prêt à faible mise de fonds est un prêt hypothécaire qui dépasse 75 pour cent de la valeur d'emprunt de la propriété.

*Prêt hypothécaire à taux fixe* : Prêt hypothécaire dont le taux est fixé pour une période déterminée (la durée ou le terme).

*Prêt hypothécaire à taux variable* : Prêt hypothécaire dont le taux d'intérêt suit les fluctuations du marché. Les versements périodiques demeurent constants pendant une période déterminée. Toutefois, la partie du versement appliquée au capital varie en fonction de la fluctuation du taux d'intérêt (le cas échéant). On l'appelle aussi taux hypothécaire à taux flottant.

*Prêt hypothécaire accordé par le vendeur* : Prêt consenti par le vendeur d'une propriété sur le prix de vente total ou partiel de la propriété afin d'en faciliter la vente.

*Prêt hypothécaire de second rang* : Prêt hypothécaire accordé quand une première hypothèque grève déjà la propriété.

*Prêt hypothécaire fermé* : Prêt hypothécaire sans privilège de remboursement anticipé, de renégociation ou de refinancement avant l'échéance, sauf moyennant le paiement de frais de dédommagement ou de rupture de contrat.

*Prêt hypothécaire ordinaire* : Prêt hypothécaire n'excédant pas 75 pour cent de la valeur estimative de la propriété ou de son prix d'achat, selon le moins élevé des deux. Il n'est pas nécessaire de souscrire une assurance-prêt hypothécaire pour ce type de prêt hypothécaire.

*Prêt hypothécaire ouvert* : Prêt hypothécaire qui peut être remboursé par anticipation, en partie ou en totalité, à tout moment avant la date d'échéance, sans pénalité.

*Prêt hypothécaire préautorisé* : Autorisation préliminaire par le prêteur d'une demande de prêt hypothécaire, jusqu'à concurrence d'un certain montant et à un taux d'intérêt garanti.

*Privilège* : Droit du créancier hypothécaire grevant la propriété de l'emprunteur.

*Refinancement* : Remboursement total du prêt hypothécaire existant et des charges hypothécaires grevant la propriété et obtention d'un nouveau prêt hypothécaire auprès du même prêteur ou d'un autre.

*Saisie immobilière* : Procédure juridique selon laquelle le prêteur obtient la propriété des biens par suite du défaut de l'emprunteur.

*Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)* : Société d'État fédéral chargée de l'application de la *Loi nationale sur l'habitation* pour le compte du gouvernement fédéral. Elle élabore également des produits d'assurance-prêt hypothécaire et les vend.

*Taux d'intérêt réel* : Taux d'intérêt véritable, une fois déduits l'incidence des intérêts composés. Le taux d'intérêt réel est plus élevé lorsque la fréquence des intérêts composés augmente.

*Valeur estimative* : Évaluation de la valeur marchande d'une propriété.

*Versement confondu* : Versement hypothécaire comprenant un remboursement du capital et des intérêts, effectué périodiquement pendant la durée d'un prêt hypothécaire. La partie servant au remboursement du capital augmente à chaque mois, tandis que la portion consacrée aux intérêts diminue. Le montant du versement demeure constant.

Dans le cadre du programme *Pour mieux se comprendre*, nous offrons une série de publications gratuites, allant de la gestion financière et des taux d'intérêt aux prêts hypothécaires, au lancement d'une petite entreprise et à l'épargne-études. Pour obtenir un exemplaire de ces publications, téléphonez sans frais au 1 800 263-0231 ou consultez notre site Web à l'adresse [www.cba.ca](http://www.cba.ca).

Fondée en 1891, l'Association des banquiers canadiens (ABC) est une association sectorielle professionnelle qui procure à ses membres, les banques à charte du Canada, des services d'information, de recherche et de soutien opérationnel et participe à l'élaboration de la politique publique relative aux questions touchant les services financiers. L'ABC fournit aussi de l'information au grand public sur le secteur bancaire et les questions financières.



**ASSOCIATION DES BANQUIERS CANADIENS**

*Pour mieux se comprendre*