



# Première maison

Guide étape par étape pour les acheteurs d'une première maison



# Une meilleure façon d'accéder à la propriété

En tant que premier assureur privé de prêts hypothécaires résidentiels au Canada, Sagen a aidé à façonner le marché de l'habitation fort et dynamique de notre pays. En fournissant des services d'assurance prêt hypothécaire aux prêteurs hypothécaires résidentiels du Canada, nous facilitons l'accession à la propriété pour les acheteurs d'une première maison comme vous.

Nous sommes déterminés à accroître la connaissance financière des Canadiens tout en les aidant à réaliser leur rêve d'accéder à la propriété plus rapidement et de façon responsable. Nous voulons aider les acheteurs d'une première maison à faire une acquisition qu'ils peuvent s'offrir aisément maintenant et qu'ils pourront rembourser l'hypothèque au complet. Il s'agit de l'essence même de la durabilité et tout simplement d'une meilleure façon d'accéder à la propriété.

Les ressources de Sagen, comme ce guide, sont conçues pour aider les acheteurs à faire des choix judicieux sur le plan financier.

Consultez nos ressources en ligne à [Sagen.ca](https://www.sagen.ca) pour en savoir plus!

Avez-vous hâte de commencer votre parcours vers l'accession à la propriété? Alors, commençons!



# Table des matières

## Le rêve d'accession à la propriété

|  |   |
|--|---|
| Achat ou location .....                        | 4 |
| Êtes-vous prêt à accéder à la propriété? ..... | 5 |

## Le financement

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Accessibilité .....           | 6 |
| Établir un budget .....       | 7 |
| Prêts hypothécaires 101 ..... | 8 |

## La recherche d'une propriété

|   |    |
|---|----|
| Batir une équipe .....  | 9  |
| Commencer la recherche .....                                  | 10 |
| Liste de vérification pour la recherche d'une propriété ..... | 11 |

## Le processus d'achat

|  |    |
|--|----|
| Visites de maisons .....   | 13 |
| Liste de vérification « revue<br>d'ensemble » avant l'emménagement ..... | 14 |
| Précisions sur les prêts hypothécaires .....                             | 15 |
| L'essentiel de la cote de crédit .....                                   | 16 |

## La clôture de la transaction et le déménagement

|  |    |
|--|----|
| Éliminer et économiser .....                           | 17 |
| Le processus d'achat .....                             | 19 |
| Décompte avant le déménagement .....                   | 20 |
| Enfin dans votre PremièreMaison .....                  | 21 |
| De l'aide dans les moments difficiles .....            | 22 |
| Atteindre les objectifs liés à la PremièreMaison ..... | 23 |

## Glossaire hypothécaire

|   |    |
|---|----|
| Terminologie hypothécaire essentielle ..... | 24 |
|---|----|



# Achat ou location

## Comment savoir si l'accession à la propriété vous convient

Acheter ou ne pas acheter. Bien des gens ont de la difficulté à faire leur choix. Il est important de savoir si vous voulez vraiment être propriétaire avant d'entamer officiellement le processus d'achat.

Vous vous demandez si la propriété vous convient? Voici quelques points à considérer au sujet de la location et de l'achat

### AVANTAGES DE LA LOCATION

#### ✓ Elle coûte moins cher

Lorsque vous établissez un budget pour accéder à la propriété, vos versements hypothécaires mensuels ne sont pas le seul élément à prendre en compte. Vous devez également penser aux frais de condo et aux frais de réparation. Les locataires n'ont pas à payer ces frais, qui relèvent du propriétaire.

#### ✓ Elle vous permet d'accéder plus facilement à votre argent

Les propriétaires ont la satisfaction de savoir que leur propriété est susceptible de prendre de la valeur avec le temps, mais à court terme, leur actif principal n'est pas accessible. Si vous devez vendre votre propriété pendant les premières années suivant l'achat, vous pourriez perdre de l'argent en raison des divers coûts, comme les frais de courtier ou d'agent et les frais de résiliation de convention hypothécaire éventuels.

### AVANTAGES DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

#### ✓ C'est un bon investissement

Si vous choisissez une maison que vous avez les moyens d'acheter, vous pouvez en retirer d'excellents avantages. Chaque mois, lorsque vous faites un paiement, la valeur nette réelle associée à votre maison augmente (ce qui n'est pas le cas lorsque vous payez un loyer). La valeur nette réelle est la différence entre la valeur de votre maison et le solde de votre prêt hypothécaire. En supposant que la valeur de votre maison continue d'augmenter, plus vous resterez longtemps dans votre maison (et plus vous ferez de paiements), plus la valeur nette augmentera.

#### ✓ C'est une première étape

Plus la valeur nette réelle associée à votre maison augmentera et plus vous serez à l'aise comme propriétaire, plus il sera facile pour vous d'acquérir une autre maison.

#### ✓ Elle procure satisfaction et sécurité

En tant que propriétaire, vous pouvez décorer et rénover votre maison comme bon vous semble. Vous n'avez pas ce luxe en tant que locataire. Être propriétaire est aussi une source de fierté. Votre famille peut aussi se sentir plus attachée à votre communauté.

En fin de compte, la décision de louer ou d'acheter est personnelle.



# Êtes-vous prêt à accéder à la propriété?

Répondez à ce questionnaire facile pour savoir si vous êtes prêt à commencer votre parcours vers l'achat de votre première maison

Lisez chaque question et répondez honnêtement. Ensuite, lisez le conseil figurant ci-dessous pour vous engager sur la voie de l'accèsion à la propriété.

1. Connaissez-vous le marché immobilier de votre quartier préféré?

Oui  Non

**CONSEIL :** Lisez attentivement le contenu en ligne avant de commencer votre recherche de propriété. Vous ne voulez pas de surprises lorsque vous rencontrez un courtier immobilier et que vous découvrez que les propriétés dans votre collectivité préférée sont hors de votre portée.

2. Savez-vous combien vous pouvez vous permettre de dépenser pour votre première maison?

Oui  Non

**CONSEIL :** Déterminez combien vous pouvez vous permettre de payer. Estimez le montant de votre prêt hypothécaire à l'aide de l'outil « [Que puis-je me permettre?](#) » de Sagen. Il s'agit d'une calculatrice de prêt hypothécaire et de paiements mensuels qui tient compte de vos revenus, de vos dettes et d'autres dépenses.

3. Avez-vous assez économisé pour faire une mise de fonds d'au moins 5 % du prix d'achat de votre première maison?

Oui  Non

**CONSEIL :** Les prêts hypothécaires ordinaires sont assortis d'une mise de fonds d'au moins 20 % du prix d'achat. Grâce aux produits d'assurance hypothécaire de Sagen, vous pouvez acheter avec une mise de fonds d'à peine 5 %

4. Avez-vous un revenu régulier, que vous soyez salarié ou travailleur autonome?

Oui  Non

**CONSEIL :** Le programme Travailleurs indépendants de Sagen s'adresse aux travailleurs autonomes. Si vous avez deux ans d'expérience dans la gestion responsable de votre crédit et de vos finances, vous pouvez être admissible sans vérification du revenu au sens traditionnel du terme.

5. Avez-vous un historique de crédit?

Oui  Non

**CONSEIL :** Les prêteurs examinent les antécédents de crédit pour déterminer si vous êtes un emprunteur fiable. Si vous n'avez pas de carte de crédit, établissez un bon crédit en acquérant une carte de crédit. Utilisez-la pour les petits achats et rembourser la totalité du solde chaque mois.

6. Avez-vous une bonne cote de crédit?

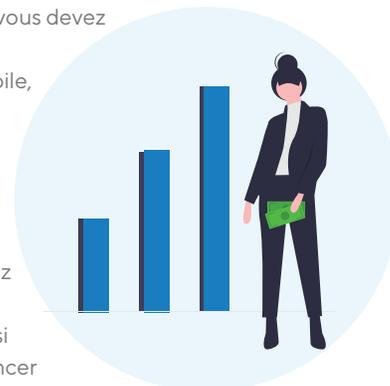
Oui  Non

**CONSEIL :** Un mauvais crédit rend plus difficile l'obtention d'une approbation de prêt hypothécaire. Effectuez toujours vos paiements mensuels minimums à temps, mais ne vous arrêtez pas là. Remboursez vos dettes de carte de crédit rapidement, ou ramenez au moins le solde à moins de 35 % de la limite. Si vous vous remettez d'une faillite, demandez une carte avec garantie pour vous aider à rétablir un modèle d'emprunt responsable.

7. Maîtrisez-vous votre dette à la consommation?

Oui  Non

**CONSEIL :** Un niveau d'endettement élevé pourrait nuire à votre capacité de respecter vos obligations financières. Les versements mensuels que vous devez faire pour rembourser vos dettes (logement, automobile, cartes de crédit, etc.) ne doivent pas dépasser 40 % du revenu mensuel brut de votre ménage. Si vous dépassez ce pourcentage, augmentez vos versements pour rembourser plus vite et ainsi être en mesure de commencer l'aventure de la propriété du bon pied.



# Accessibilité

**Accessibilité.** Il s'agit d'un mot que nous entendons souvent quand il est question d'accession à la propriété, mais quel en est le sens? L'accessibilité est un terme à la fois quantifiable (au moyen d'une formule) et quelque peu subjectif (les facteurs liés au style de vie entrent également en ligne de compte). Voici ce que vous devez savoir sur l'accessibilité et sur son incidence sur vous.

## Ratios d'endettement

Pour les institutions prêteuses et les assureurs hypothécaires, l'accessibilité est évaluée en fonction du ratio de l'amortissement brut de la dette et du ratio de l'amortissement total de la dette.

**Ratio de l'amortissement brut de la dette (RABD)** Total des versements hypothécaires (versements hypothécaires, impôts fonciers, chauffage et, le cas échéant, 50 % des frais de copropriété) par rapport au revenu familial.

**Ratio de l'amortissement total de la dette (RATD)** Total des versements hypothécaires (voir ci-dessus) et des paiements des autres dettes (cartes de crédit, lignes de crédit, prêts étudiants, prêts automobiles, etc.) par rapport au revenu familial.

Pour être admissible à l'assurance hypothécaire (obligatoire pour tout achat d'habitation avec une mise de fonds inférieure à 20 %), le RABD maximal admissible est de 39 % et le RATD, de 44 %.



## Ce que les propriétaires d'une première maison doivent savoir au sujet de l'accession à la propriété responsable



### Dépenses liées au mode de vie

Il faut tenir compte des principales dépenses du ménage. Bien qu'elles n'aient pas d'incidence sur les ratios d'endettement, elles devraient être comprises dans vos calculs budgétaires, car elles absorbent une grande partie des revenus :

- Épicerie
- Garde d'enfants
- Téléphonie mobile
- Internet
- Vêtements
- Loisirs et divertissement
- Abonnements
- Activités parascolaires des enfants

Les dépenses du ménage changent au fil du temps. Pourriez-vous réduire certaines catégories de dépenses? Sinon, est-ce que certaines dépenses vont disparaître éventuellement, comme des paiements pour l'automobile ou des frais de garderie?

## Établir un budget réaliste

Entre les ratios d'endettement fondés sur les chiffres utilisés par les banques, les caisses populaires et les assureurs hypothécaires et les dépenses discrétionnaires liées au style de vie qui influent également sur vos résultats financiers, vous trouverez ce qui est accessible pour vous.

## PROCHAINES ÉTAPES

Discutez avec un conseiller hypothécaire ou un planificateur financier pour déterminer le montant du prêt hypothécaire qui vous convient. Ainsi, vous serez plus en mesure d'évaluer votre situation financière et de fixer des objectifs réalistes dans un délai raisonnable.

# Établir un budget

## Économiser pour la mise de fonds

Votre propriété pourrait bien être le plus gros achat que vous ferez. La plupart des Canadiens contractent une hypothèque afin de pouvoir faire des paiements échelonnés sur de nombreuses années. La bonne nouvelle, c'est que vous n'aurez pas à économiser la totalité des 538,831 \$ (le prix national moyen des maisons en juin 2020, selon l'Association canadienne de l'immeuble) pour accéder à votre première propriété. Vous devrez économiser au moins 5 % de ce montant, soit 26 942 \$ dans cet exemple. Et n'oubliez pas d'ajouter les frais de clôture de transaction.

Voici quelques façons d'augmenter votre pécule :

- ✓ Travaillez fort, accumulez des réalisations, demandez une augmentation.
- ✓ Gagnez un deuxième revenu en travaillant à la pige.
- ✓ Économisez les dons en argent de la parenté.
- ✓ Commencez un budget. Utilisez des applications d'aide au budget pour garder le cap sur vos objectifs financiers.
- ✓ Économisez sur l'essence et le stationnement en marchant, en faisant de la bicyclette ou en utilisant les transports en commun.
- ✓ Mettez votre inscription au gymnase en attente et faites de l'exercice à l'extérieur pendant les mois plus chauds.
- ✓ Annulez votre service de télévision par câble ou par satellite.
- ✓ Négociez des rabais avec vos assureurs.
- ✓ Demandez une meilleure offre à votre fournisseur de services mobiles. Annulez votre service de téléphonie filaire.
- ✓ Faites vos lunches.
- ✓ Trouvez des moyens de communication peu coûteux, comme des services en ligne gratuits ou des forfaits de téléphonie cellulaire à faible coût.
- ✓ Mangez plus souvent à la maison.
- ✓ Économisez tous les jours en préparant votre propre café ou en buvant le café qui vous est offert au bureau.
- ✓ Faites une liste d'épicerie. Ne magasinez jamais quand vous avez faim.
- ✓ Achetez en gros pour économiser (faites des achats en gros avec des amis).
- ✓ Cotisez davantage à votre REER pour éviter les achats impulsifs. (Vous pourrez retirer jusqu'à 35 000 \$ de votre REER pour acheter ou faire construire votre première maison en passant par le Régime d'accèsion à la propriété du gouvernement fédéral.)
- ✓ Trouvez un colocataire.
- ✓ Déménagez dans un loyer plus petit.
- ✓ Déménagez chez vos parents.
- ✓ Louez un appartement dans un quartier moins cher de la ville (si cela n'entraîne pas une augmentation de vos frais de transport).
- ✓ Cessez de louer une unité d'entreposage. Vendez son contenu.
- ✓ Joignez-vous à un groupe d'échange.
- ✓ Épurez votre logement et vendez des articles pour faire de l'argent rapidement.
- ✓ Payez-vous d'abord : Réglez des virements automatiques de votre compte de chèques à votre compte d'épargne aux deux semaines.
- ✓ Éliminez votre dette de carte de crédit. Arrêtez de payer des intérêts sur le solde!
- ✓ Discutez avec vos amis en marchant et non en prenant un verre.
- ✓ N'achetez pas de livres ou de livres électroniques. La bibliothèque prête les deux.
- ✓ Dites non aux vacances de luxe et oui aux vacances à la maison (du moins pour l'instant).



# Prêts hypothécaires 101

## L'essentiel des prêts hypothécaires pour les nouveaux propriétaires

### La préapprobation du prêt hypothécaire

**A** Vous vous préparez à acheter? Ne commencez pas votre recherche de propriété sans avoir préalablement obtenu la préapprobation de votre prêt hypothécaire. La préapprobation vous permet d'agir rapidement et de présenter une offre, ce qui est essentiel étant donné la concurrence du marché immobilier. Nous étudierons les prêts hypothécaires plus en détail dans notre section intitulée « Le processus d'achat », aux pages 13 et 16, mais pour l'instant, concentrons-nous sur les éléments de base suivants : la préapprobation des prêts hypothécaires et les raisons de son importance.

#### **Q** Qu'est-ce que la préapprobation d'un prêt hypothécaire?

**A** La préapprobation d'un prêt hypothécaire indique qu'une institution prêteuse a accepté de vous prêter un montant précis après avoir examiné vos données financières, y compris votre revenu et votre cote de crédit. Elle vous permet de connaître votre plafond de dépenses, votre taux d'intérêt et le coût de vos paiements mensuels. La préapprobation est la première étape du processus d'approbation des prêts hypothécaires.



#### **Q** Mon hypothèque préapprouvée est-elle garantie?

- A** Non. La préapprobation d'un prêt hypothécaire n'équivaut pas à son approbation définitive. Si vous faites une offre sur une propriété, le prêteur prendra des mesures supplémentaires avant de donner son approbation définitive :
- La valeur de la propriété sera évaluée pour s'assurer que le prix d'achat n'est pas supérieur à la juste valeur marchande;
  - Votre demande sera mise à jour avec les détails de la propriété, y compris son prix d'achat et le produit hypothécaire que vous avez sélectionné;
  - Votre cote de crédit, votre revenu, votre emploi et votre dette seront vérifiés de nouveau.

Pour les achats de propriété avec moins de 20 % de mise de fonds, l'assurance hypothécaire est requise. La signature du prêt hypothécaire ne peut pas avoir lieu sans l'approbation d'un assureur hypothécaire comme Sagen.

### L'obtention d'un bon taux hypothécaire

La préapprobation d'un prêt hypothécaire assure un certain taux hypothécaire du prêteur pendant une période déterminée (souvent 60, 90 ou 120 jours) au cours de laquelle vous cherchez une propriété. Avec la hausse des taux d'intérêt, c'est une bonne façon de bloquer un taux. Ne vous inquiétez pas : si les taux hypothécaires diminuent, vous pouvez toujours avoir accès au taux inférieur.

## L'admissibilité de l'emprunteur

Selon la réglementation fédérale portant sur les prêts hypothécaires, tous les emprunteurs doivent réussir un test de résistance de leur capacité financière (200 points de base au-delà du taux obtenu ou au taux de référence de la Banque du Canada sur cinq ans, selon le plus élevé des deux) pour être admissibles à un prêt hypothécaire. Les acheteurs potentiels auront plus de difficulté à être admissibles à un prêt hypothécaire aussi élevé qu'auparavant. Tenez-en compte en révisant vos attentes : économisez pour accumuler une mise de fonds plus importante ou cherchez une propriété moins chère.

# Bâtir une équipe

## Rencontrer les pros qui vous aideront à acheter votre PremièreMaison

Vous songez à acheter votre première maison? C'est le moment de commencer à mettre votre équipe en place. Cette équipe est formée de professionnels dont les connaissances spécialisées vous aideront à orienter votre recherche de propriété, à clore la transaction et à saisir enfin les clés de votre première maison.

### PRO : Courtier immobilier

**Compétences :** Qu'il s'agisse de donner des renseignements généraux sur les quartiers ou les nouvelles mises en vente, cet expert vous aide à orienter vos recherches, à organiser des visites et à vous guider lors de chacune d'elles. Une fois que vous êtes prêt à faire une offre, il négocie et rédige pour vous votre offre d'achat.

**Conseil de pro :** Demandez-vous si vous souhaitez avoir une relation individuelle avec un courtier immobilier en particulier, ou encore si vous préférez l'efficacité d'une équipe de courtiers.

### PRO : Spécialiste ou courtier hypothécaire

**Compétences :** Grâce à leurs connaissances des différentes options hypothécaires, ces experts financiers déterminent le montant que vous pouvez vous permettre de payer pour une propriété et préparent vos documents de prêt.

**Conseil de pro :** Un spécialiste hypothécaire travaille pour une institution prêteuse, tandis qu'un courtier hypothécaire indépendant n'est affilié à aucune institution prêteuse. Les experts hypothécaires peuvent regrouper votre prêt hypothécaire avec d'autres produits (p. ex. prêt-auto, marge de crédit) de leur banque ou de leur coopérative de crédit, tandis que les courtiers hypothécaires se concentrent uniquement sur les prêts hypothécaires de divers prêteurs.

### PRO : Inspecteur d'habitations

**Compétences :** Les inspecteurs d'habitations peuvent vous faire économiser de l'argent et du stress en cernant les problèmes importants éventuels d'une propriété. Ces problèmes peuvent justifier la révision de votre offre ou son annulation complète.

**Conseil de pro :** Il n'y a pas d'organisme de certification ou d'accréditation national qui encadre cette profession, alors demandez des recommandations à des amis, à des collègues ou à votre courtier immobilier.

### PRO : Avocat en droit immobilier ou notaire

**Compétences :** Les avocats en droit immobilier (notaires, au Québec) examineront le contrat d'achat, aideront à négocier les modifications, prépareront les documents, effectueront des recherches cruciales sur la propriété et les privilèges assortis. Ils effectueront une vérification juridique en lien avec la description de la propriété et du terrain. Enfin, ils percevront, placeront en fiducie et déboursent les frais associés à l'achat de la propriété. Le travail de votre avocat ou notaire consiste à veiller à ce que tout ce qui va de la mise de fonds à l'impôt, en passant par les fonds hypothécaires, soit versé de façon appropriée.

**Conseil de pro :** Trouvez un avocat spécialisé en droit immobilier ou un notaire spécialisé dans le type d'habitation que vous voulez, qu'il s'agisse d'un condo, d'une propriété franche ou d'une propriété simple. Les aspects juridiques varient selon le type d'habitation.



# Commencer la recherche

## Trouver la propriété qui convient à votre budget

Pour les acheteurs d'une première maison, l'accessibilité est essentielle. Vous vous demandez comment commencer votre recherche de la bonne maison? Passez à la ligne de départ : Établissez vos priorités, faites un budget et travaillez en équipe

### Établir vos priorités

Déterminez ce qui est le plus important pour votre ménage. Voici quelques questions clés à prendre en considération :

#### Taille et espace

**Tenez compte de ce qui suit :** Espace nécessaire à l'heure actuelle et à l'avenir.

#### Style de vie

**Tenez compte de ce qui suit :** Entretien et aménagement intérieur et extérieur, services communs de luxe associés à un condo ou frais d'entretien moins élevés. Vie communautaire

#### Vie communautaire

**Tenez compte de ce qui suit :** Zone scolaire, proximité des églises, temples, mosquées, etc.

#### Transport

**Tenez compte de ce qui suit :** Stationnement, proximité du transport en commun, possibilité de circuler facilement à pied ou à vélo.

#### Loisirs et divertissement

**Tenez compte de ce qui suit :** Proximité des sentiers, des parcs et des centres récréatifs; accès à un gymnase ou à une piscine dans l'immeuble en copropriété.

**Conseil :** Faites la distinction entre ce qui est essentiel et souhaitable à vos yeux. Il se peut que votre première propriété ne réponde pas à tous vos souhaits, alors il est important de connaître vos priorités.

### Établir un budget

Évaluez vos revenus, vos dettes, vos économies et vos placements. Employez l'outil « Que puis-je me permettre? » pour trouver le montant du prêt hypothécaire que vous pouvez vous permettre de contracter. Après avoir déterminé les coûts éventuels de possession de la propriété visée (versements hypothécaires, taxes, chauffage, etc.), établissez un budget mensuel pour « nouveaux propriétaires » et commencez à le respecter maintenant pour déterminer s'il est réaliste. Sinon, vous devrez peut-être envisager d'acheter à un prix inférieur.

### Travailler en équipe

Vous êtes prêt à commencer votre recherche de propriété? Faites savoir à votre équipe que tout est prêt. Si vous n'avez pas encore réuni votre équipe, faites-le. Voir la page 7 pour obtenir des suggestions sur la création d'une équipe solide. Une fois sur le marché, vous devez être prêt à aller de l'avant lorsque vous trouvez la bonne propriété.

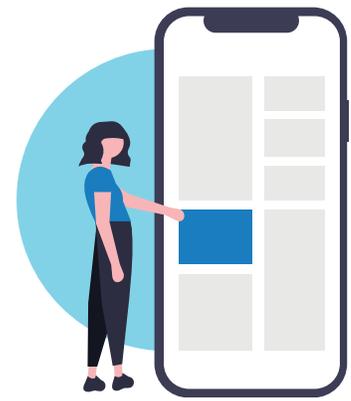


# Liste de vérification pour la recherche d'une propriété

Gardez le cap sur votre recherche grâce à nos listes pratiques

|                         |  |                                    |                       |  |                                    |                       |
|-------------------------|--|------------------------------------|-----------------------|--|------------------------------------|-----------------------|
| RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX | <b>MAISON 1</b>                                      |                                    |                       | <b>MAISON 2</b>                                      |                                    |                       |
|                         | Adresse  |                                    |                       | Adresse  |                                    |                       |
|                         | Prix demandé   | Votre offre                        | Dimensions du terrain | Prix demandé   | Votre offre                        | Dimensions du terrain |
|                         | \$   | \$                                 |                       | \$   | \$                                 |                       |
|                         | Type de maison                                       | Pied carré                         | Date d'occupation     | Type de maison                                       | Pied carré                         | Date d'occupation     |
|                         | N <sup>bre</sup> de chambres                         | N <sup>bre</sup> de salles de bain | Stationnement         | N <sup>bre</sup> de chambres                         | N <sup>bre</sup> de salles de bain | Stationnement         |
|                         | Taxes municipales                                    |                                    |                       | Taxes municipales                                    |                                    |                       |
|                         | Autres (taxes scolaires, frais de copropriété, etc.) |                                    |                       | Autres (taxes scolaires, frais de copropriété, etc.) |                                    |                       |
|                         | \$   | \$                                 |                       | \$   | \$                                 |                       |
|                         | Chauffage  | Électricité                        | Eau                   | Chauffage  | Électricité                        | Eau                   |
| \$                      | \$   | \$                                 | \$                    | \$   | \$                                 |                       |
| COÛTS ANNUELS           | État des autres maisons                              |                                    |                       | État des autres maisons                              |                                    |                       |
|                         | Attrait  |                                    |                       | Attrait  |                                    |                       |
|                         | Circulation  |                                    |                       | Circulation  |                                    |                       |
|                         | Bruit  |                                    |                       | Bruit  |                                    |                       |
|                         | Pollution  |                                    |                       | Pollution  |                                    |                       |
|                         | Projets de construction/lotissements futurs          |                                    |                       | Projets de construction/lotissements futurs          |                                    |                       |
|                         | Emplacement - Distance de :                          |                                    |                       | Emplacement - Distance de :                          |                                    |                       |
|                         | Travail  |                                    |                       | Travail  |                                    |                       |
|                         | Magasins   |                                    |                       | Magasins   |                                    |                       |
|                         | Écoles   |                                    |                       | Écoles   |                                    |                       |
| Terrains de jeux        |  |                                    | Terrains de jeux      |  |                                    |                       |
| Transport en commun     |  |                                    | Transport en commun   |  |                                    |                       |
| Autoroutes              |  |                                    | Autoroutes            |  |                                    |                       |
| Lieux de culte          |  |                                    | Lieux de culte        |  |                                    |                       |
| QUARTIER                | État des autres maisons                              |                                    |                       | État des autres maisons                              |                                    |                       |
|                         | Attrait  |                                    |                       | Attrait  |                                    |                       |
|                         | Circulation  |                                    |                       | Circulation  |                                    |                       |
|                         | Bruit  |                                    |                       | Bruit  |                                    |                       |
|                         | Pollution  |                                    |                       | Pollution  |                                    |                       |
|                         | Projets de construction/lotissements futurs          |                                    |                       | Projets de construction/lotissements futurs          |                                    |                       |
|                         | Emplacement - Distance de :                          |                                    |                       | Emplacement - Distance de :                          |                                    |                       |
|                         | Travail  |                                    |                       | Travail  |                                    |                       |
|                         | Magasins   |                                    |                       | Magasins   |                                    |                       |
|                         | Écoles   |                                    |                       | Écoles   |                                    |                       |
| Terrains de jeux        |  |                                    | Terrains de jeux      |  |                                    |                       |
| Transport en commun     |  |                                    | Transport en commun   |  |                                    |                       |
| Autoroutes              |  |                                    | Autoroutes            |  |                                    |                       |
| Lieux de culte          |  |                                    | Lieux de culte        |  |                                    |                       |

# Liste de vérification pour la recherche d'une propriété



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <b>TERRAIN</b>   | <b>MAISON 1</b>   |  |
|                  | Aménagement paysager  | Clôture  |
|                  | Patio / Terrasse / Balcon   | Caractéristiques spéciales                             |
| <b>EXTÉRIEUR</b> | <b>Fini</b><br>Brique (Mauvais) Parement (Moyen)<br>Bois (Moyen) Stucco (Moyen) | <b>Toit</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen)             |
|                  | <b>Fondation</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen)                                 | <b>Fenêtres</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen)         |
|                  | <b>Entrée de garage</b>   | <b>Portes</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen)           |
|                  | <b>Garage</b>   |  |
|                  | <b>Apparence</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen)                                 | <b>Murs et plafonds</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen) |
|                  | <b>Planchers</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen)                                 | <b>Éclairage</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen)        |
| <b>INTÉRIEUR</b> | <b>Salon</b>  | <b>Salle à manger</b>                                  |
|                  | <b>Cuisine</b>  | <b>Chambre principale</b>                              |
|                  | <b>Autres chambres</b>  | <b>Salles de bain</b>                                  |
|                  | <b>Sous-sol</b>   | <b>Autres caractéristiques</b>                         |
|                  | <b>Système de chauffage</b>   |  |
|                  | <b>Système électrique</b>   |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>MAISON 2</b>   |  |
| Aménagement paysager  | Clôture  |
| Patio / Terrasse / Balcon   | Caractéristiques spéciales                             |
| <b>Fini</b><br>Brique (Moyen) Parement (Moyen)<br>Bois (Moyen) Stucco (Moyen) | <b>Toit</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen)             |
| <b>Fondation</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen)                               | <b>Fenêtres</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen)         |
| <b>Entrée de garage</b>   | <b>Portes</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen)           |
| <b>Garage</b>   |  |
| <b>Apparence</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen)                               | <b>Murs et plafonds</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen) |
| <b>Planchers</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen)                               | <b>Éclairage</b><br>Mauvais (Moyen) Bon (Moyen)        |
| <b>Salon</b>  | <b>Salle à manger</b>                                  |
| <b>Cuisine</b>  | <b>Chambre principale</b>                              |
| <b>Autres chambres</b>  | <b>Salles de bain</b>                                  |
| <b>Sous-sol</b>   | <b>Autres caractéristiques</b>                         |
| <b>Système de chauffage</b>   |  |
| <b>Système électrique</b>   |  |

# Visites de maisons

**Les acheteurs de maison peuvent être préoccupés sur la manière de maintenir une distanciation sociale lorsqu'ils cherchent une maison. Les courtiers immobiliers de tout le pays ont adopté la technologie plus que jamais en communiquant avec les clients au moyen de journées portes ouvertes virtuelles.**

Chez Royal LePage, indique qu'il a recours aux visites virtuelles depuis cinq ans. « Les gens achetaient déjà des propriétés secondaires au moyen de visites virtuelles ou de plans d'étage (comme les nouvelles constructions de copropriétés), mais maintenant, les gens peuvent acheter leur résidence principale en l'ayant visitée seulement de façon virtuelle ».

Il affirme que la visite virtuelle idéale devrait vous donner envie de vous déplacer dans la propriété. « La visite devrait avoir une capacité de 360 degrés et certaines offrent même des options de réalité virtuelle. C'est un peu comme une maison de poupée, vous avez l'impression d'être dans la maison ».

Nasma Ali, fondatrice de One Group, affirme qu'une excellente visite virtuelle permet aux acheteurs de s'y retrouver en cliquant sur diverses parties de l'écran. « Il s'agit d'avantage d'un compte rendu 3D, d'une vidéo ou d'une image de la maison ou de l'appartement, lequel donne un aperçu de chaque coin et de chaque pièce de l'espace, de tous les étages, et qui vous permet de visiter toute la propriété en cliquant où vous voulez que la caméra se déplace », mentionne t-elle. « Certaines visites virtuel les sont également accompagnées d'un plan d'étage qui vous indique où vous vous trouvez dans la maison ou l'appartement. Certaines sont très perfectionnées et comprennent des fonctionnalités qui permettent même de mesurer les murs ».

## Traitez-la comme une journée portes ouvertes.

Ali affirme que les acheteurs devraient prendre le temps de se promener dans l'espace comme ils le feraient lors d'une visite physique habituelle. « Cela signifie qu'à partir de la porte d'entrée, cliquez dans toutes les directions pour visualiser l'ensemble de l'espace à 360 degrés ». Cela comprend également toutes les sorties, les salles de bain et la buanderie.

## Le monde virtuel de l'achat d'une maison

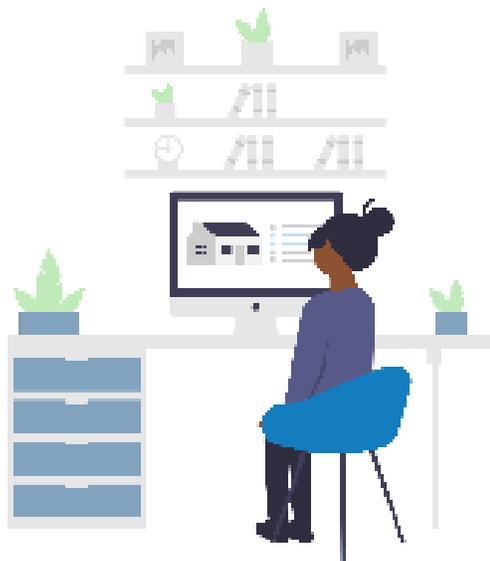
### N'hésitez pas à en demander davantage.

Si vous êtes sérieux au sujet de l'espace, demandez d'autres photos ou vidéos de la maison. M. Storey indique qu'il a travaillé avec l'agent responsable de l'inscription pour que les vendeurs effectuent une visite guidée pour les acheteurs sérieux au moyen de Zoom afin qu'ils puissent poser des questions ou examiner de plus près les pièces. Nasma Ali affirme que des photos supplémentaires pourraient même inclure le service Google Street View. « C'est nécessaire pour vérifier s'il y a des éléments qui diminuent la valeur de la maison. Il y a peut-être un atelier de réparation automobile juste à côté, ou une école devant. Ou encore, une voie ferrée se situe juste derrière la propriété. Les acheteurs acceptent-ils ces inconvénients ? »

### Faites une offre d'achat, mais posez des restrictions ou des réserves.

M. Storey affirme qu'il a vu des offres d'achat sur des propriétés qui sont conditionnelles à une visite en personne à un moment plus sécuritaire. « Des dispositions relatives à la COVID-19 figurent également dans les offres d'achat ».

Vous pouvez certainement trouver une maison pendant cette période de distanciation sociale. Il suffit de tirer parti de la technologie pour voir la maison, de ne pas avoir peur de demander plus d'information et de conclure un contrat intelligent qui reconnaît que nous sommes dans une position unique. M. Storey ne pense pas que les visites virtuelles deviendront la norme, mais il affirme que c'est la meilleure solution que nous ayons pour l'instant.





# Liste de vérification « revue d'ensemble » avant l'emménagement



L'achat d'une maison est synonyme de nombreuses listes de vérification. Il y a la liste de vérification de vos finances, de votre déménagement (et de vos déménageurs) ainsi que celle de vos rénovations. Mais une autre liste de vérification est souvent négligée : votre liste de vérification pour l'emménagement.

Il ne s'agit pas de vos meubles, mais plutôt de la liste de vérification « revue d'ensemble » avant l'emménagement pour vous assurer que votre maison est prête lorsque vous l'êtes. Voici quelques éléments à cocher :



- Qui est le fournisseur d'accès Internet dans votre ville, village ou copropriété ?
- Quel type d'Internet fournit-il ?
- Qui sont vos câblodistributeurs ?



- Votre quartier fait-il partie d'une association de propriétaires ?
- Quels sont les frais mensuels de l'association de propriétaires ?
- Que couvrent les frais de l'association de propriétaires ?
- Votre quartier effectue-t-il le déneigement ?



- Où se situent les garderies et les écoles dans votre secteur ?
- Comment trouver leurs dates d'inscription ?
- Un service d'autobus scolaire est-il proposé ? Quel est l'itinéraire ?
- Où se situent les parcs, les terrains de jeux, les patinoires de hockey et les autres espaces publics ?



- Où pouvez-vous vous inscrire et obtenir un permis pour votre animal de compagnie ?
- Où se situent les vétérinaires et les services de toilettage dans le secteur ?
- Où se trouve le parc à chiens le plus proche ?



- Quelles sont les lignes directrices sur les déchets, le recyclage et le compostage dans votre ville, votre village, votre copropriété ?
- Quelles sont les journées de ramassage des déchets, des produits recyclables et des produits compostables ?



- Comment payez-vous les impôts fonciers ?



- Où se situent les médecins, dentistes et optométristes locaux ?



- Qui sont les fournisseurs de services hydro-électriques agréés ?
- Devez-vous faire relier les conduites de gaz ?



- Comment le courrier est-il livré (à la maison, à la boîte aux lettres communautaire, par case postale) ?

# Précisions sur les prêts hypothécaires

Comme nous l'avons mentionné précédemment dans ce guide, la préapprobation du prêt hypothécaire devrait être l'une des premières étapes de votre démarche d'accession à la propriété. La préapprobation indique le montant du prêt hypothécaire auquel vous êtes admissible, mais votre prêteur a le dernier mot sur l'approbation du prêt de ce montant pour l'achat d'une propriété en particulier.

La souscription hypothécaire est le processus par lequel un prêteur évalue deux choses :

1. la solvabilité du demandeur de prêt hypothécaire;
2. la garantie que constitue la propriété à l'égard du prêt.

Disons que vous avez obtenu une préapprobation pour un prêt hypothécaire de 450 000 \$ et que vous commencez votre recherche de propriété. Vous trouvez une propriété de 445 000 \$ qui vous convient parfaitement et vous faites une offre d'achat. Les assureurs entrent en scène :

**VOUS :** Votre dossier de crédit, votre situation professionnelle et l'état de vos finances feront l'objet d'une seconde vérification pour garantir que vous serez en mesure de respecter vos obligations hypothécaires.

**LA PROPRIÉTÉ :** Une évaluation foncière aura lieu pour s'assurer que la juste valeur marchande d'une propriété de ce type, dans ce secteur, est bien de 445 000 \$.

Il est toujours préférable de parler de votre situation personnelle à un conseiller hypothécaire pour assurer un processus harmonieux.

## Comprendre le processus de souscription hypothécaire



### Conseils pour assurer l'approbation

Il est important de retenir les services d'un conseiller ou courtier hypothécaire pour vous guider dans le processus d'achat d'une propriété et vous aider à simplifier le processus d'approbation.

Apportez les documents suivants à votre rencontre avec le conseiller ou le courtier :

- Pièce d'identité avec photo valide et votre adresse actuelle émise par le gouvernement
- Liste de vos dettes et obligations financières
- Lettre de votre employeur actuel indiquant votre revenu
- Autres documents attestant de votre revenu (p. ex., relevés de paie récents, relevés de dépôt bancaire, avis de cotisation, etc.)
- Preuve de mise de fonds (si votre mise de fonds comprend un cadeau, il se peut que vous deviez fournir une lettre indiquant qu'il s'agit d'un cadeau et non d'un prêt)
- Preuve d'épargne et de placements :
  - Preuve de possession de biens meubles et immobiliers comme des véhicules, des chalets, des bateaux, etc.
  - Preuve de la capacité de payer les frais de clôture de la transaction
  - Renseignements sur les paiements de pension alimentaire pour le conjoint ou les enfants et ententes de séparation
  - Divulcation de tous les biens immobiliers actuellement détenus
- Si vous êtes travailleur autonome ou si vous avez un revenu variable, T1 Générale des deux dernières années accompagnées de l'avis de cotisation connexe (de manière générale).

Les documents exigés peuvent varier selon votre situation financière. Demandez à votre conseiller hypothécaire ce que vous devez apporter à la rencontre.

# L'essentiel de la cote de crédit

Votre cote de crédit à trois chiffres, calculée à partir de statistiques, est une estimation de votre risque de crédit à un moment précis. Plus votre cote est élevée, plus vous êtes susceptible d'obtenir une approbation de prêt hypothécaire et plus le taux d'intérêt est susceptible d'être avantageux. Voici comment fonctionne la cote de crédit :

## Facteurs qui influent sur votre cote de crédit :

- Endettement
- Historique de paiement
- Proportion du crédit disponible utilisé
- Durée de l'historique de crédit
- Nombre de nouveaux comptes de carte de crédit ouverts et de demandes de carte effectuées
- Différents types de crédit utilisés

# Économiser pour la mise de fonds

## Facteurs qui n'influent pas sur votre cote de crédit :

- Recherche du meilleur taux d'intérêt
- Maintien d'un solde (maximum de 35 % de la limite de crédit)
- Demande de dossier de crédit

## Comment améliorer votre cote de crédit :

- Paiement des factures à temps
- Paiement du solde ou du montant le plus élevé possible de votre carte de crédit

Commandez une copie de votre dossier de crédit auprès des agences de crédit à la consommation Equifax ou TransUnion. Vérifiez votre dossier de crédit une fois par année pour vous assurer que les renseignements qu'il contient sont exacts puisque des erreurs se glissent parfois. Si vous constatez une erreur, communiquez avec l'agence afin d'éviter que votre cote de crédit soit touchée.

# L'assurance

Vous êtes sur le point d'acheter votre première maison? Soyez conscient de l'évolution de vos besoins en matière d'assurance. Voici trois types d'assurance dont beaucoup de propriétaires d'une première maison ont besoin :

## Assurance prêt hypothécaire

**Qui en a besoin?** : L'assurance prêt hypothécaire protège le prêteur si l'emprunteur ne rembourse pas son prêt hypothécaire. Cette assurance est exigée pour tous les prêts hypothécaires dont la mise de fonds est inférieure à 20 %, ce qu'on appelle les prêts hypothécaires à ratio élevé.

**Qui n'en a pas besoin?** Les acheteurs qui versent une mise de fonds d'au moins 20 %.

## Assurance habitation ou copropriété

**Qui en a besoin?** Tous les propriétaires, puisqu'elle vous protège si votre habitation ou vos biens sont endommagés par le feu, l'eau, le vol ou autre. Elle vous protège également si quelqu'un se blesse sur votre propriété.

L'assurance condo est semblable, mais elle est adaptée en fonction de ce type de propriété (c.-à-d. qu'elle tient compte des aires communes et des biens partagés).

**Qui n'en a pas besoin?** ? Les gens qui ne sont pas propriétaires.

## Assurance locataire (assurance des biens meubles)

**Qui en a besoin?** Vos locataires, si vous louez une habitation. Elle protège leurs biens meubles, mais plus important encore pour vous, en tant que propriétaire, elle tient compte de la responsabilité en cas de dommages matériels causés par leur négligence (c.-à-d. un incendie déclenché par une casserole laissée sur la cuisinière, une inondation causée par un bain débordant). Incluez dans le bail une clause stipulant que les locataires doivent contracter cette assurance.

**Qui n'en a pas besoin?** Propriétaires sans locataires.

A young woman with brown hair, wearing a blue denim shirt, is smiling and looking towards the right. In the background, there is a cardboard box filled with white ceramic dishes, including plates and a mug.

# Éliminer et économiser

Les frais de déménagement peuvent exercer une pression inattendue sur le budget dont vous disposez pour votre Première maison. Ils représentent une proportion importante des coûts de clôture, allant de 2 000 \$ à 6 000 \$, selon les biens que vous possédez, la distance à effectuer, la saison pendant laquelle vous déménagez et d'autres variables. Toutefois, si vous faites bien les choses, il peut être assez facile de réduire vos frais de déménagement.

Il peut être risqué de tenter d'épargner en faisant affaire avec des déménageurs à rabais. Des reportages et des sites d'évaluation participatifs mentionnent souvent des déménageurs sans scrupules qui escroquent des gens voulant économiser en « tenant leurs biens en otage » jusqu'à ce qu'ils paient un prix plus élevé que prévu, les volent, refusent de payer pour des biens qu'ils ont endommagés, ou encore ne se présentent même pas le jour du déménagement.

En louant un camion ou une fourgonnette et en effectuant le travail vous-même, vous économiserez beaucoup d'argent. Il faut seulement que vous soyez prêt à transpirer et que vous ayez des amis costauds pour vous aider. Par contre, cette façon de faire est beaucoup plus stressante que d'embaucher des professionnels et, d'un point de vue logistique, mieux adaptée aux petits déménagements, notamment dans un studio ou un appartement d'une chambre à coucher.

La méthode la plus efficace et la moins douloureuse pour réduire les dépenses de déménagement n'est peut-être pas celle que vous aviez envisagée : il s'agit simplement de déménager beaucoup moins de choses.

### Éliminer et économiser

En vous débarrassant d'une grande partie de vos meubles et de vos effets personnels, vous réduirez vos frais de déménagement pour les raisons suivantes :

- Vous aurez moins de biens à déménager
- Vous paierez moins cher pour les services d'emballage, le cas échéant
- Vous pourrez louer un espace de rangement plus petit ou éviter d'en louer un
- Vous achèterez moins
- de fournitures pour votre déménagement
- Possibilité de gagner de l'argent supplémentaire (vente de garage) à utiliser pour payer une partie de vos frais de déménagement

Vous gagnez sur toute la ligne! Commencez à vous départir de vos biens avant votre déménagement afin d'éviter les tracas.

### Faire une épuration massive pour économiser gros

Commencez par évaluer vos meubles, notamment les plus gros et les plus lourds. Peut-être avez-vous un magnifique canapé surdimensionné? Aura-t-il sa place dans votre chic nouveau micro condo? Passera-t-il seulement par la porte? Si ce n'est pas le cas, devriez-vous dépenser 150\$ par mois pour le conserver en entrepôt (parce qu'il n'entrera probablement pas dans le minuscule casier de votre condo)?

À moins que vos meubles aient une valeur sentimentale ou monétaire élevée, il pourrait être avisé d'en vendre la plus grande quantité possible. Les économies réalisées peuvent contrebalancer le coût des nouveaux articles que vous choisissez pour votre nouvelle propriété.

### Emballer et éliminer

Lorsqu'il s'agit d'articles plus petits, comme des électroménagers de comptoir, des vêtements, des objets de collections ou autre, mieux vaut vous en passer si vous ne les avez pas utilisés depuis plus d'un an. *Au revoir, machine à pain!*

Une des façons les plus efficaces de vous débarrasser des objets personnels dont vous n'avez plus besoin est de choisir un espace à la fois, soit une chambre à coucher, un placard ou une bibliothèque, et de faire une campagne d'épuration éclair. Travaillez avec trois grands bacs ou sacs à ordures. Un pour l'emballage, un pour la vente et les dons (articles peu usés) et un pour le recyclage et les déchets (articles très utilisés et endommagés).

Les dons et la vente ont leurs propres avantages relatifs. Donner aide les autres tout en vous faisant gagner du temps (vous déposez vos dons et le tour est joué!). La vente permet de contrebalancer les frais de déménagement, mais prend du temps, que vous fassiez une vente de garage ou que vous affichiez vos articles en ligne. Une autre possibilité est l'échange. Les sites d'échange populaires peuvent vous aider à économiser de l'argent si, par exemple, vous remplacez votre vieille machine à pain par des fournitures de déménagement appartenant à quelqu'un d'autre.

**Remarque :** Plus vous éliminez, moins vous emballez. Ce que vous économisez? Du temps, de l'argent et de l'énergie le jour de votre déménagement.

Enfin, si vous hésitez à vous débarrasser d'un article, optez pour le minimalisme. Votre nouveau foyer sera moins encombré.



# Le processus d'achat

## Le budget intelligent pour les coûts inconnus de l'accession à la propriété

L'achat de votre première maison se résume à un budget intelligent – économiser suffisamment d'argent pour verser une mise de fonds, faire des calculs pour déterminer le montant du prêt hypothécaire que vous pouvez vous permettre de contracter, affecter des fonds aux réparations à effectuer vous-même pour que votre habitation soit en bon état. Toutefois, vous aurez d'autres coûts. La bonne nouvelle : la planification vous assure que les obstacles financiers ne vous détourneront pas de vos plans d'accession à la propriété. Préparez-vous pour ces coûts supplémentaires :

### 1. L'inspection Du Domicile

Bien que dans des marchés serrés comme Montréal, Toronto et Vancouver les offrants laissent parfois tomber l'inspection du domicile, les acheteurs bien informés ont cependant tendance à investir dans un rapport d'inspection du domicile avant de déposer une offre. Un inspecteur d'habitations certifié peut vous faire économiser des milliers de dollars en vous avisant des zones problématiques et des réparations nécessaires.

### 2. Les Frais Juridiques

Lorsque vous avez signé votre offre d'achat, vous devrez engager un avocat en droit immobilier ou un notaire au Québec pour gérer la paperasse et traiter vos transactions. Cela comprend une recherche de titre, l'inscription de votre nouvelle maison à votre nom et s'assurer que la mise de fonds et les droits de cession immobilière sont versés dans les bureaux correspondants à temps.

### 3. Les Droits De Cession Immobilière Provinciaux

La plupart des provinces facturent des droits de cession immobilière lorsque vous achetez une propriété. Les taux sont un pourcentage qui varie selon la valeur de la propriété. Pour contrebalancer ces coûts, certaines provinces ou villes offrent des rabais de droits de cession immobilière pour les acheteurs d'une première maison. Consultez le site Web de votre gouvernement provincial ou municipal pour obtenir plus de renseignements sur les ressources et les rabais disponibles.

### 4. Les Frais Provinciaux D'enregistrement De Prêt Hypothécaire

Vérifiez si votre province perçoit des frais d'enregistrement de prêt hypothécaire sur les ventes de titres de propriété qui impliquent une hypothèque.

### 5. Les Droits De Cession Immobilière Municipaux

Pour les Torontois, le percepteur immobilier frappe deux fois, avec les seuls droits de cession immobilière municipaux au Canada, qui sont payés en plus des droits provinciaux. Il est recommandé de vérifier si votre municipalité possède une taxe municipale similaire.

### 6. L'assurance Prêt Hypothécaire

Tous les prêts hypothécaires à ratio élevé (ceux dont la mise de fonds de l'emprunteur est inférieur à 20 % du prix d'achat de la maison) nécessitent une assurance prêt hypothécaire d'un assureur comme Sagen. La prime d'assurance est normalement ajoutée au prêt hypothécaire et payée par les propriétaires.

### 7. L'assurance Du Titre De Propriété

L'assurance du titre de propriété vous protège contre les pertes découlant des défis de propriété de votre maison. Cela inclut notamment la fraude et la falsification ainsi que les défauts de titre (comme les privilèges impayés sur la propriété, les empiètements, etc.).

### 8. Les Rajustements

Si le vendeur a prépayé les impôts fonciers ou les frais des services publics, vous devrez les lui rembourser selon le prorata.

### 9. Les Coûts De Déménagements

Et n'oubliez pas le grand jour! Emménager dans une nouvelle maison, c'est plus que simplement plier bagage et acheter des matériaux. Vous devrez penser à des déménageurs spécialisés pour les articles plus fragiles ou plus lourds, à payer un déménageur ou au coût pour nourrir les amis que vous aurez recrutés pour cette journée.

### 10. L'assurance Habitation

Pour protéger votre foyer et son contenu.

#### Les Frais De Propriété

Informez-vous au sujet de ces trois coûts imprévus propres aux maisons :

- 1. Les Dépôt Sur Les Services Publics** Si vous êtes un nouveau client, on pourrait vous demander un dépôt sur les services publics lorsque vous vous abonnez à ces services.
- 2. Les Améliorations De La Maison** Lorsque vous vous y attendez le moins, vous pourriez avoir besoin d'installer une nouvelle toiture ou d'arracher la fausse brique afin que votre maison soit admissible à l'assurance habitation (ou à un taux préférentiel).
- 3. Les équipements D'entretien domiciliaire** Comme locataire, vous n'avez besoin que d'une petite boîte à outils. Mais comme le savent tous les propriétaires de maison, les outils électriques et les appareils d'entretien de propriété comme une tondeuse, un nettoyeur à haute pression, un aspirateur de liquides et de poussière, des échelles et d'autres articles sont essentiels!

#### Les Coûts De Condo

Préparez-vous pour ces trois coûts possibles pour les propriétaires de condominiums.

- 1. Les Évaluations Spéciales** Parfois, une réparation majeure à effectuer sur l'immeuble mine le fonds de réserve collectif du condominium (que vous payez dans vos frais de condo mensuels). Lorsque cela arrive, il se peut que vous vous trouviez face à une lourde charge supplémentaire.
- 2. Le Loyer** Oui, le loyer! Si vous avez acheté sur plan, ne vous étonnez pas si des retards de construction repoussent votre date d'emménagement de plusieurs mois. Entre-temps, à moins de pouvoir habiter avec des amis ou de la famille, vous devrez payer un propriétaire.
- 3. Les Droits D'occupation** Cela peut prendre des mois avant qu'une société de condominium puisse enregistrer un nouvel immeuble auprès de la municipalité. Vous pouvez emménager, mais, techniquement, vous n'êtes pas encore propriétaire de votre condo; vous recevrez donc des frais d'occupation (aussi connus comme le « loyer fantôme »).

# Décompte avant le déménagement

Étant donné que les choses se corsent à mesure que vous vous rapprochez de la prise de possession de votre propriété, plus vous en faites au début, moins vous serez stressé le moment venu. Voici votre liste de choses à faire avant le déménagement.

## 3 mois avant le grand jour

### **Obtenir des devis d'entreprises de déménagement.**

Prévoir les estimations à domicile avec des déménageurs professionnels.

## 2 mois avant le grand jour

### **Réservez les déménageurs.**

### **Réservez le monte-charge à votre condo.**

**Organisez vos effets personnels.** Avoir moins de choses facilitera votre déménagement!

**Organisez une vente de garage et allez porter les objets que vous donnez.**

## 1 mois avant le grand jour

**Faites votre changement d'adresse.** N'oubliez pas : votre banque ou caisse populaire, les sociétés émettrices de cartes de crédit, les assureurs, les journaux et les magazines, les médecins, les dentistes, les avocats et les bureaux gouvernementaux (carte d'assurance-maladie, permis de conduire, Agence du revenu du Canada).

**Demandez que votre courrier soit réacheminé.** Le service de réexpédition du courrier de Postes Canada réacheminera tout courrier envoyé à votre ancienne adresse vers votre nouvelle adresse.

**Retournez tout équipement du câble ou d'Internet.**

**Préparez les enfants.** Prévoyez des sorties avant le départ, donnez votre nouvelle adresse et organisez la garde des enfants le jour du déménagement (moins de stress pour vous, plus de sécurité pour eux!).

**Avisez les écoles.** Avisez l'ancienne et la nouvelle école de vos enfants de votre déménagement.

**Transférez les services publics.** Prévoyez la déconnexion à votre ancienne propriété et la connexion à votre nouvelle propriété.

**Commencez à emballer.** Commencez par les articles hors saison et les articles que vous n'utilisez pas tous les jours.

**Faites des plans d'hébergement.** Si vous comptez rester dans un hôtel, réservez maintenant.

**Faites des plans pour les animaux de compagnie.** Réservez un gardien pour votre animal de compagnie

Félicitations pour votre nouvelle propriété. Il est maintenant temps de vous préparer et... de déménager!

pour qu'il soit en sécurité et ne dérange pas.

**Annulez votre abonnement au gymnase.** Ou avisez le gymnase de votre changement d'adresse.

**Consommez les aliments dans votre réfrigérateur et votre garde-manger.** Achetez le minimum de nouveaux aliments.

## 1 semaine avant le grand jour

**Emballer et étiqueter vos bacs contenant vos articles essentiels.** Ils contiennent les articles de tous les jours auxquels vous pourrez accéder immédiatement dans votre nouvelle propriété (articles de toilette, produits de papier, vêtements de rechange pour chaque personne, etc.).

**Retournez les articles empruntés.** Récupérez aussi tout ce que vous avez prêté.

**Nettoyez la propriété.**

## La veille du grand jour

**Faites le plein d'essence.**

**Déposez vos animaux de compagnie au chenil ou chez le gardien.**

**Fermez et verrouillez toutes les fenêtres.**

**Rassemblez toutes les clés de la propriété et les ouvertures du garage.**

**Donnez un dernier coup de nettoyage et videz le réfrigérateur.**

**Faites une dernière inspection des lieux.** Est-ce que tout est emballé? Vérifiez dans les armoires et les garde-robes.

**Soyez prêt!** Il vous reste une seule nuit avant le grand jour!



# Enfin dans votre Première Maison

Mettez votre touche  
personnelle pour vous  
sentir chez vous

Voici quelques **changements rapides** qui vous permettront de vous sentir chez vous.

## Changez les verrous

Remplacez le pêne dormant ou modifiez le système pour vous sentir en sécurité et avoir la tranquillité d'esprit.

## Faites faire le grand ménage

Embauchez des professionnels pour nettoyer votre propriété en profondeur avant de placer vos objets.

## Entretenez la mécanique

Assurez-vous que vos conduits, votre appareil de chauffage et votre climatiseur sont nettoyés par un professionnel pour respirer de l'air frais, sans odeur et sans allergènes.

## Neutralisez les odeurs persistantes

Placez des contenants de charbon actif (vendu dans les magasins d'aquarium) dans votre sous-sol et les endroits humides. Versez du vinaigre blanc dans les drains odorants.

## Appliquez une couche de peinture

Appliquez des couleurs que vous aimez.

## Rafraîchissez les planchers

Refaites la finition du bois dur égratigné. Songez à remplacer les tapis usés ou les planchers laminés. Ajoutez de la couleur et de la texture au moyen de carpettes.

## Nettoyez les fenêtres

Un nettoyage complet des fenêtres donnera à votre propriété une apparence plus radieuse et propre.

## Améliorez l'éclairage

Vissez les ampoules fluorescentes compactes puissantes et écoénergétiques. Songez à moderniser les appareils d'éclairage désuets.

## Remplacez les plaques d'interrupteur

Vous pouvez également opter pour des gradateurs écoénergétiques.

## Affichez vos œuvres d'art et vos photos

Affichez les chefs-d'œuvre de vos enfants sur le réfrigérateur et enjolivez votre manteau de cheminée et vos murs en y accrochant vos œuvres d'art et vos photos préférées! Maintenant que vous êtes dans votre propriété, laissez-vous aller et personnalisez les lieux.



# De l'aide dans les moments difficiles

Certains imprévus peuvent avoir un effet dévastateur sur votre situation financière. Les versements hypothécaires non effectués peuvent compromettre l'accession à la propriété. Il est donc important d'obtenir de l'aide dès que vous en avez besoin.

La perte d'un emploi, une réduction du nombre d'heures de travail, une situation conjugale difficile ou une maladie dans la famille sont tous des exemples d'événements communs qui peuvent avoir une incidence sur la capacité de payer un prêt hypothécaire.

Le Programme d'aide aux propriétaires de maison de Sagen offre une aide temporaire aux propriétaires qui ont de la difficulté à effectuer leurs versements hypothécaires. Cette aide peut faire la différence entre la capacité de garder sa maison et la saisie. Après avoir examiné chaque cas et discuté avec le propriétaire de ses difficultés et de ses besoins, un représentant de

## Programme d'aide aux propriétaires de maison de Sagen

Sagen discutera des solutions possibles, notamment :

- Paiements partiels;
- Prolongation de la période d'amortissement;
- Restructuration du prêt hypothécaire;
- Combinaison de ces solutions.

Ces services sont offerts sans frais aux propriétaires qui ont un prêt hypothécaire assuré par Sagen admissible à ce programme. Dans de rares cas, si cette aide n'est pas suffisante pour sauver la maison, les propriétaires peuvent obtenir une aide à la vente de leur propriété. Ainsi, la vente sera conclue de la manière la plus efficace possible.

**Depuis 1995, le Programme d'aide aux propriétaires de maison de Sagen a aidé des milliers de familles à rester chez elles.**

### 3 façons de faire face aux difficultés financières

- 1 Connaître vos dates de versement hypothécaire.** Assurez-vous que le solde de votre compte est suffisant pour acquitter les paiements.
- 2 Planifier.** Si vous pensez que vous pourriez faire face à des difficultés financières dans un proche avenir, soyez proactif et demandez de l'aide.
- 3 Communiquer avec votre institution prêteuse sur-le-champ.** Plus vous prenez les choses en main rapidement, plus vous avez de chances de trouver une solution et d'éviter un défaut de paiement de votre prêt hypothécaire.





## Atteindre les objectifs liés à la Première Maison

### Faites-vous accompagner par Sagen dans votre parcours d'accession à la propriété

L'achat de votre Première Maison est un événement emballant, mais parfois déroutant. En tant que premier assureur s'emploie à rendre l'accession à la propriété plus accessible aux acheteurs d'une première propriété. Nous espérons que ce guide étape par étape a permis de démystifier une partie du processus d'achat d'une propriété.

Si vous souhaitez en apprendre davantage, visitez le site [accesshabitation.ca](http://accesshabitation.ca).

Accesshabitation.ca offre des renseignements, des outils et des ressources pour chaque étape du processus d'accession à la propriété, du rêve au déménagement.

Vous y trouverez des articles, des calculatrices interactives, des vidéos et d'autres ressources, dont l'accès en ligne à notre guide pour l'acheteur de propriété.

Vous pouvez aussi nous suivre sur les médias sociaux pour obtenir des trucs intéressants, des tendances et des conseils sur l'accession à la propriété.

L'accession à la propriété est une réalisation extraordinaire, et nous vous souhaitons la meilleure des chances alors que vous entreprenez le parcours vers votre Première Maison, qui changera votre vie.

# Glossaire hypothécaire

## Terminologie hypothécaire essentielle

**Vous entamez votre parcours vers l'accession à la propriété? Voici un guide A-Z des termes-clés que vous utiliserez dans les semaines et les mois à venir.**

### Amortissement

Nombre d'années nécessaires pour rembourser votre prêt hypothécaire sous forme de paiements réguliers. La plupart des prêts hypothécaires, y compris ceux assurés par Sagen, sont amortis sur 25 ans.

### Valeur estimative

Estimation officielle de la valeur de la propriété que vous souhaitez acheter, fournie par un évaluateur accrédité et tenant compte de facteurs comme les dimensions, l'état de la propriété et les propriétés comparables dans la même rue.

### Assumption de prêt hypothécaire

Prendre en charge la responsabilité du prêt hypothécaire du propriétaire précédent (ou du constructeur) lorsque vous achetez une propriété.

### Rachat de taux

Portion du taux d'intérêt applicable au prêt hypothécaire d'un acheteur dont vous assumez la responsabilité lorsqu'il achète votre propriété. Si vous vendez votre propriété et que l'acheteur potentiel n'est pas satisfait du taux d'intérêt de son prêt hypothécaire, vous pouvez offrir d'ajouter un certain pourcentage de ce dernier à votre prêt hypothécaire actuel.

### Taux plafonné

Taux d'intérêt avec plafond prédéterminé, habituellement associé à un prêt hypothécaire à taux variable.

### Prêt hypothécaire fermé

Prêt hypothécaire dépourvu de privilèges de paiement anticipé (c.-à-d. le droit de faire des paiements supplémentaires qui surpassent les modalités du prêt afin de rembourser ce dernier plus rapidement). Les prêts hypothécaires fermés vous permettent de rembourser seulement un pourcentage limité de votre prêt hypothécaire à l'avance chaque année. *Voir aussi : Prêt hypothécaire ouvert.*

### Frais de clôture

Frais qui s'ajoutent au prix d'achat d'une propriété et qui doivent être acquittés à la date de clôture. Il peut s'agir, par exemple, des frais juridiques, de la taxe de bienvenue et des débours.

### Prêt hypothécaire conventionnel

Prêt hypothécaire pour lequel l'emprunteur verse une mise de fonds équivalent à 20 % ou plus de la valeur de la propriété.

### Prêt hypothécaire convertible

Prêt hypothécaire dont la durée peut être prolongée en fonction des besoins financiers.

### Ratio de l'amortissement de la dette

Pourcentage du revenu de l'emprunteur utilisé pour les paiements mensuels (principal, intérêts, taxes, frais de chauffage et charges de copropriété, le cas échéant).

### Ratio d'endettement

Ratio des paiements de la dette de votre ménage par rapport à son revenu brut. Les banques examinent ce ratio lorsqu'elles évaluent le montant à vous prêter.

### Défaut

Un propriétaire est « en défaut » s'il manque de satisfaire aux conditions d'une convention hypothécaire, généralement en omettant de faire les versements hypothécaires requis ou en ne les effectuant pas en temps voulu.

### Mise de fonds

Montant initial versé à l'achat d'une propriété. La mise de fonds minimale est de 5 %.

### Valeur nette

Différence entre la valeur marchande d'une propriété et le montant à payer pour cette dernière. Il s'agit du montant que le propriétaire possède réellement.

### Prêt hypothécaire à taux fixe

Prêt hypothécaire dont le taux d'intérêt est bloqué pendant la durée établie. Vous paierez le même montant chaque mois pour la durée de votre prêt hypothécaire. *Voir aussi : Prêt hypothécaire à taux variable.*

# Glossaire hypothécaire

## Page 2



### Ratio de l'amortissement brut de la dette (RABD)

Pourcentage de votre revenu mensuel brut absorbé par les paiements liés à votre habitation (hypothèque, impôts fonciers et chauffage). Pour être admissible à un prêt hypothécaire, votre RABD doit représenter au plus 39 % de votre revenu mensuel brut. *Voir aussi : Ratio de l'amortissement total de la dette (RATD).*

### Prêt hypothécaire à ratio élevé

Prêt hypothécaire pour lequel l'emprunteur verse une mise de fonds inférieure à 20 % de la valeur de la propriété. Les prêts hypothécaires à ratio élevé doivent être assortis d'une assurance prêt hypothécaire. *Voir aussi : Hypothèque à faible ratio.*

### Inspection du domicile

Inspection visuelle des éléments principaux d'une propriété par une personne qualifiée qui fournira à l'acheteur une opinion impartiale et équitable sur l'état de la propriété.

### Assurance habitation

Assurance couvrant la propriété et son contenu (également désignée sous le nom d'assurance des biens). Cette assurance se distingue de l'assurance-vie hypothécaire, qui rembourse intégralement le solde impayé du prêt hypothécaire en cas de décès.

### Rajustement des intérêts

Montant d'intérêt exigible entre la date de début du prêt hypothécaire et la date du premier versement hypothécaire. Il y a parfois un délai entre la date de clôture de l'achat de la propriété et la date du premier versement hypothécaire.

### Taxe de bienvenue

Taxe perçue (dans certaines provinces) sur toute propriété qui change de propriétaire.

### Frais juridiques et débours

Certains des frais juridiques associés à la vente ou à l'achat d'une propriété. Il est de votre intérêt de retenir les services d'un avocat spécialisé en immobilier (ou d'un notaire au Québec).

### Prêt hypothécaire à faible ratio

Prêt hypothécaire pour lequel l'emprunteur verse une mise de fonds égale ou supérieure à 20 % de la valeur de la propriété. Aucune assurance prêt hypothécaire n'est requise. *Voir aussi : Prêt hypothécaire à ratio élevé.*

### Paiement forfaitaire

Paiement supplémentaire que vous effectuez pour réduire le montant du prêt hypothécaire.

### Prêt hypothécaire

Prêt que vous obtenez pour pouvoir acheter une propriété, la garantie en étant la propriété elle-même.

### Créancier hypothécaire/ Débiteur hypothécaire

Le créancier hypothécaire est le prêteur et le débiteur hypothécaire, l'emprunteur.

### Courtier hypothécaire

Entreprise ou particulier aidant le propriétaire à trouver le type de financement qui lui convient. Un courtier ne prête généralement pas d'argent, mais il cherche un prêteur et s'occupe d'établir le prêt hypothécaire, pouvant même négocier avec le prêteur afin d'obtenir les meilleures conditions pour l'acheteur de propriété.

### Assurance prêt hypothécaire

Assurance requise si la mise de fonds que vous versez est inférieure à 20 % de la valeur de la propriété.

### Assurance prêt hypothécaire

L'assurance prêt hypothécaire protège les prêteurs contre les défauts de paiement. Elle est obligatoire pour les prêts hypothécaires à ratio élevé. Si vous avez un prêt hypothécaire à ratio élevé, votre institution prêteuse paie la prime d'assurance et vous la transmet; vous pouvez l'acquitter sous forme de montant forfaitaire ou l'ajouter au montant de vos versements hypothécaires mensuels.

### Assurance-vie hypothécaire

Cette assurance rembourse entièrement le solde impayé du prêt hypothécaire en cas de décès. Elle se distingue de l'assurance habitation ou assurance des biens, qui assure votre propriété et son contenu.

# Glossaire hypothécaire

## Page 3



### Durée du prêt hypothécaire

Durée pendant laquelle l'emprunteur accepte de se conformer aux conditions de l'hypothèque. Pendant cette période, les éléments comme le taux d'intérêt et les restrictions quant au remboursement anticipé sont en vigueur. Après cette période, l'emprunteur peut rembourser le solde du principal exigible, négocier de nouveau le prêt hypothécaire ou le renouveler.

### Frais de déménagement

Frais couvrant l'embauche d'emballeurs ou de déménageurs, ou la location d'un camion.

### Service interagences (SIA)

Frais de déménagement Frais couvrant l'embauche d'emballeurs ou de déménageurs, ou la location d'un camion. Service interagences (SIA) Liste informatisée des propriétés disponibles dans votre région et qui comprend des renseignements et des photographies de chacune des propriétés.

### Offre d'achat/offre conditionnelle

Contrat écrit décrivant les conditions auxquelles l'acheteur accepte d'acheter la propriété. Il peut y avoir des conditions jointes à l'offre, par exemple, l'obtention d'un prêt hypothécaire ou la vente d'une propriété.

### Prêt hypothécaire ouvert

Prêt hypothécaire pouvant être remboursé plus rapidement que prévu. Il vous permet de faire autant de paiements supplémentaires du montant que vous voulez, et ce, sans pénalité. Les paiements supplémentaires sont appelés « paiements anticipés ». *Voir aussi : Prêt hypothécaire fermé.*

### Pénalité

Montant à payer au titre du remboursement anticipé de la totalité ou d'une partie de votre prêt hypothécaire.

### CIT

Le capital, les intérêts et les taxes exigibles sur votre prêt hypothécaire.

### Transférabilité

Transfert d'un prêt hypothécaire existant d'une propriété à une autre lorsque vous déménagez. Ce type de prêt hypothécaire est appelé « prêt hypothécaire transférable ».

### Certificat de prêt hypothécaire préautorisé

Entente écrite selon laquelle vous obtiendrez un prêt hypothécaire dont le montant et le taux d'intérêt sont préétablis. Grâce à un prêt hypothécaire préautorisé, vous pouvez chercher une propriété sans vous demander comment vous la paierez.

### Rajustements de taxes foncières et de factures de services publics payées d'avance

Montant à rembourser si le vendeur de la propriété a payé d'avance les taxes foncières ou les factures de services publics. Ce montant sera calculé en fonction de la date de clôture.

### Remboursement anticipé

Remboursement en avance d'une partie du prêt hypothécaire. Selon votre convention hypothécaire, vous devrez peut-être payer une pénalité pour effectuer un remboursement anticipé.

### Arpentage de la propriété

Description officielle de votre propriété, de son emplacement et ses dimensions. Un arpentage récent est habituellement exigé par le prêteur. Si le vendeur ne peut assurer ce service, votre avocat ou notaire peut faire faire l'arpentage de la propriété à vos frais.

### Refinancement

Augmentation du montant de votre prêt hypothécaire à un nouveau taux d'intérêt. La durée du nouveau prêt hypothécaire doit être égale ou supérieure à la durée résiduelle de votre prêt hypothécaire actuel.

### Renouvellement

Lorsque la durée initiale de votre prêt hypothécaire touche à sa fin, vous avez l'option de la renouveler auprès du prêteur initial ou de rembourser le solde du prêt hypothécaire en entier.

# Glossaire hypothécaire

Page 4

## Taxes de vente

Taxes appliquées à l'achat d'une propriété. Certaines propriétés sont exemptes des taxes de vente (TPS et/ou TVP) et d'autres ne le sont pas. Par exemple, les immeubles résidentiels peuvent être revendus sans TPS, tandis que les nouvelles propriétés sont soumises à la TPS. Informez-vous toujours avant de signer une offre d'achat.

## Frais de services

Frais additionnels pour installer l'électricité, le gaz, le téléphone, etc. à une nouvelle adresse.

## Durée du prêt hypothécaire

Période allant de six mois à dix ans pendant laquelle votre convention hypothécaire est en vigueur. À l'échéance, vous pouvez rembourser le solde du principal exigible ou négocier de nouveau le prêt hypothécaire.

## Ratio de l'amortissement total de la dette (RATD)

Pourcentage du revenu mensuel brut de votre ménage absorbé par les frais de logement (c.-à-d. prêt hypothécaire, impôts fonciers, chauffage, etc.), vos autres dettes et votre financement (c.-à-d. prêts automobiles, cartes de crédit, etc.). Les banques utilisent ce ratio, ainsi que le RABD, pour évaluer votre demande de prêt hypothécaire. Les programmes de Sagen exigent un RATD maximal de 44 %. *Voir aussi : Ratio de l'amortissement brut de la dette (RABD).*

## Prêt hypothécaire à taux variable

Prêt hypothécaire dont le taux d'intérêt varie au gré des fluctuations du marché. Le taux varie chaque mois, ce qui signifie que la partie de votre versement mensuel affectée au remboursement des intérêts peut augmenter ou diminuer chaque mois. Votre versement mensuel total demeurera sans doute le même. *Voir aussi : Prêt hypothécaire à taux fixe.*



# Contactez-moi pour commencer

Nom complet

Titre



Nom de l'entreprise Site web de

l'entreprise

## SAGEN<sup>MC</sup>

Nous joindre

1 877 470 4144

[sagen.ca](https://www.sagen.ca)

