

Les questions les plus posées par les accédants à la propriété



Une propriété peut être l'un des investissements les plus enrichissants de votre vie sur les plans personnel et financier. Cependant, si vous n'avez jamais acheté de propriété auparavant, le processus peut vous paraître ardu.

Afin de vous aider, nous avons préparé ce rapport spécial. Vous y trouverez les réponses aux questions les plus fréquemment posées par nos clients qui accèdent à la propriété.

Quelle est la meilleure façon d'épargner pour constituer ma mise de fonds ?

Vous serez content d'apprendre que plusieurs options s'offrent à vous, selon le montant de la mise de fonds que vous pouvez vous permettre :

- **Hypothèque conventionnelle ou Marge Proprio RBC®**
(mise de fonds de 20 %)
- **Hypothèque à mise de fonds modique**
(mise de fonds minimale de 5 %)
L'assurance en cas de non-paiement est obligatoire pour les hypothèques à mise de fonds modique. La prime d'assurance peut être payée immédiatement ou ajoutée au montant que vous empruntez.

Si vous épargnez en vue de l'achat de votre première propriété, l'une des façons les plus efficaces de mettre de l'argent de côté est d'utiliser un régime d'épargne automatique. Grâce à ce régime, un montant que vous précisez est viré automatiquement de votre compte bancaire vers votre compte d'épargne, et ce, de façon régulière. Vous pouvez verser la modique somme de 25 \$ et faire des dépôts hebdomadaires, aux quinzaines, bimensuels, mensuels ou trimestriels – choisissez ce qui vous convient le mieux compte tenu de vos liquidités.

L'un des meilleurs endroits où placer votre épargne est dans un compte d'épargne libre d'impôt (CELI). Tous les revenus et les retraits sur vos placements sont à l'abri de l'impôt. Vous pouvez verser jusqu'à 5 500 \$ par année dans un CELI.

Vous pourriez également envisager de placer votre épargne dans votre régime enregistré d'épargne-retraite (REER). Au titre du Régime d'accession à la propriété – REER, les acheteurs d'une première propriété peuvent retirer jusqu'à 25 000 \$ de leur REER, et ce, à l'abri de l'impôt, afin d'utiliser cette somme comme mise de fonds sur une propriété. Vous disposez de 15 ans pour rembourser le montant retiré du régime, à partir de la deuxième année après l'année du retrait. Pour obtenir de plus amples renseignements sur ce régime, visitez le site Web de l'Agence du revenu du Canada à cra-arc.gc.ca et recherchez « Régime d'accession à la propriété » dans l'index de A à Z.

Combien puis-je me permettre de payer ?

Obtenir une hypothèque préapprouvée est un bon point de départ, ou vous pouvez utiliser l'une des nombreuses calculatrices disponibles sur Internet afin de vous aider à déterminer le montant que vous pouvez déboursier pour une propriété. La calculatrice « Combien puis-je me permettre

de payer ? » au <https://www.rbcbanqueroyale.com/hypotheques/tools/calculatrice-capacite-emprunt-hypothecaire/index.html> ou les calculatrices offertes par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à cmhc.ca/fr/index.cfm peuvent vous aider à définir une fourchette de prix abordables à l'intérieur de laquelle vous pouvez commencer à magasiner.

Qu'est-ce qu'une hypothèque préapprouvée ?

Me donne-t-elle la garantie que j'obtiendrai le financement dont j'ai besoin ?

Une hypothèque préapprouvée signifie simplement que vous avez passé en revue votre revenu ainsi que vos actifs et passifs avec un prêteur, lequel a déterminé le montant d'argent que vous devriez être en mesure d'emprunter pour acheter une propriété. Afin de procéder à une approbation d'hypothèque, le prêteur voudra évaluer la valeur de la propriété dont vous souhaitez faire l'acquisition et confirmer votre revenu, votre acompte et ainsi de suite, si vous n'avez pas déjà fourni ces renseignements.

Avoir une hypothèque préapprouvée représente un excellent avantage lorsque vous recherchez une propriété. Connaître la fourchette de prix que vous pouvez payer sans problème vous permettra de restreindre votre recherche et vous assurera de ne pas être déçu de découvrir que la propriété de vos rêves n'est pas à votre portée. Cela prouvera également aux courtiers immobiliers ainsi qu'aux vendeurs que vous êtes un acheteur sérieux et vous donnera plus de crédibilité au moment de négocier votre achat.

De plus, le taux d'intérêt qui est indiqué sur votre préapprobation est habituellement immobilisé durant 120 jours¹. Ainsi, vous êtes protégé si les taux d'intérêt augmentent pendant que vous êtes à la recherche de votre première maison idéale.

Pourquoi devrais-je faire appel à un agent immobilier ?

Un agent immobilier vous aidera à trouver la propriété idéale et vous fournira des conseils sur le prix à offrir et toutes les conditions que vous pourriez souhaiter inclure dans votre offre d'achat. Si possible, obtenez des recommandations de vos amis, de votre famille ou de vos collègues. Il importe de choisir un agent qui connaît bien le secteur qui vous intéresse. Il se peut que vous passiez beaucoup de temps avec votre agent à regarder des propriétés. Par conséquent, assurez-vous de choisir une personne avec laquelle vous êtes à l'aise.

Dans certaines provinces, les agents immobiliers peuvent exiger que vous signiez une convention de représentation de l'acheteur. Il s'agit d'une convention contraignante pendant

une certaine période et qui assure que l'agent avec lequel vous travaillez peut vous représenter pour votre achat ainsi que recevoir une rémunération à cet égard. Avant de signer une convention de représentation de l'acheteur, passez en revue les modalités de la convention afin de confirmer que vous l'acceptez.

De quelle façon un conseiller en prêts hypothécaires peut-il m'aider ?

Travailler avec un conseiller en prêts hypothécaires de RBC Banque Royale comporte un certain nombre d'avantages, particulièrement si vous êtes un accédant à la propriété. Les conseillers en prêts hypothécaires de RBC Banque Royale ont accès à l'ensemble du réseau de ressources de RBC® pour s'en servir en votre nom. Ils vous aideront non seulement en ce qui a trait à votre préapprobation, mais ils regarderont également l'ensemble de votre réalité financière et vous donneront des conseils personnalisés en fonction de vos besoins. Leur travail consiste notamment à examiner vos options hypothécaires avec vous et à s'assurer que vous obteniez l'hypothèque qui vous convient.

Vous pouvez ainsi entreprendre votre magasinage en toute confiance. Lorsque votre conseiller en prêts hypothécaires indique que vous avez votre préapprobation, vous l'avez. Vous n'avez pas à vous inquiéter à propos de surprises de dernière minute.

Mon dossier de crédit est-il suffisamment bon pour que l'on approuve mon prêt hypothécaire ?

Votre prêteur regardera une chose avant d'approuver votre prêt hypothécaire – votre cote de solvabilité, c'est-à-dire votre dossier de paiement de factures et de remboursement de prêts à temps.

Au Canada, il existe deux agences d'évaluation du crédit principales, soit Equifax[‡] et TransUnion[‡]. Ces sociétés conservent des dossiers de versements manqués et de comptes de crédit à découvert. Si vous avez déjà eu une carte de crédit ou avez présenté une demande de compte auprès d'une entreprise de services publics importante, il est probable que votre historique des paiements soit dans le dossier de l'une de ces agences ou des deux.

Si vous avez une bonne feuille de route, c'est-à-dire que vous avez toujours payé vos factures à temps et avez effectué le paiement minimum exigible sur vos cartes de crédit, votre cote de solvabilité sera bonne. Si votre feuille de route n'est pas parfaite, cela ne signifie pas pour autant que votre demande de financement ne sera pas approuvée. Si vos paiements en retard remontent à loin dans votre passé ou à

l'époque où vous étiez étudiant, mais que vous avez par la suite effectué vos paiements à temps, il est possible que vous n'ayez aucune difficulté à obtenir du financement. Un prêteur peut vous aider à évaluer votre situation et vous fournir des conseils sur la manière d'améliorer votre solvabilité afin de mieux vous préparer à acheter votre première maison.

Pour recevoir par la poste une copie gratuite de votre dossier de crédit, il suffit d'en faire la demande. Pour obtenir des précisions, visitez Equifax.ca ou Transunion.ca.

Vous rêvez de posséder votre maison bien à vous, mais n'êtes pas certain d'être admissible à une hypothèque ?

Même si vos antécédents de solvabilité ne sont pas impeccables, nous pouvons vous aider à trouver une solution.

Qu'est-ce que l'assurance prêt hypothécaire ?

Si votre mise de fonds couvre moins de 20 % du prix d'achat de votre propriété, il vous faudra une hypothèque qui est assurée contre les défauts de paiement. Une telle assurance protège le prêteur au cas où vous n'effectueriez pas vos versements hypothécaires et est exigée par la loi.

Au Canada, il y a trois assureurs hypothécaires (la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Compagnie d'assurance d'hypothèques Genworth Financial Canada et la Société d'assurance hypothécaire Canada Guaranty). Le coût varie en fonction du montant total emprunté. On ajoute habituellement le montant à votre hypothèque et le coût à votre versement périodique.

En quoi consistent les frais de clôture, et quel montant d'argent dois-je mettre de côté pour les couvrir ?

Les frais de clôture sont ces dépenses supplémentaires qui deviennent exigibles lorsque vous finalisez l'achat de votre propriété. Voici ce que ces derniers incluent habituellement :

- **Frais juridiques.** Lorsque vous achetez une propriété, vous devez recourir à un avocat pour effectuer une recherche sur les titres de propriété (afin de vous assurer qu'il n'y a aucun droit de rétention en souffrance et que le vendeur est bien le propriétaire), veiller à ce que tous les documents aient été remplis correctement, faire enregistrer votre hypothèque et vous enregistrer en tant que nouveau propriétaire.

- **Droit de mutation immobilière.** La plupart des provinces (et certaines municipalités) exigent des frais pour la consignation d'un changement relatif à la propriété dans le cas des biens immeubles.
- **Débours.** Ce sont les frais que le vendeur a payés à l'avance, tels que les taxes foncières et les services publics. Vous remboursez le vendeur pour tous les frais payés d'avance qui prennent effet après que vous êtes devenu propriétaire.

Le montant de ces frais variera selon l'endroit où vous vivez et le type de propriété que vous achetez. En guise de ligne directrice, vous pouvez estimer que les frais de clôture représenteront environ 2,5 % du prix d'achat de votre propriété, bien que ce pourcentage puisse varier largement, surtout si les taxes de vente s'appliquent aux frais de clôture.

Outre les frais de clôture, n'oubliez pas qu'il vous faudra peut-être prévoir dans votre budget l'achat d'appareils électroménagers (non compris dans la propriété), le raccordement aux services publics, la nouvelle décoration et les frais de déménagement.

Quelles sont mes meilleures options hypothécaires ?

Au moment de choisir votre hypothèque, vous devrez décider si vous voulez un taux variable ou un taux fixe. Les options qui vous conviennent dépendent de votre situation et de vos préférences personnelles. Voici un bref aperçu de ces options :

- **Hypothèque à taux variable.** Avec une hypothèque à taux variable, le taux d'intérêt que vous payez fluctue en fonction du taux préférentiel de votre banque. En période de baisse des taux d'intérêt ou de taux d'intérêt faibles, un taux variable est habituellement moins coûteux qu'un taux fixe. Avec une hypothèque à taux variable, le versement que vous effectuez est fixe. Cependant, si les taux d'intérêt augmentent, une part plus importante de votre versement est affectée au paiement des intérêts. Si les taux d'intérêt diminuent, une part plus importante de votre versement est affectée au remboursement du capital.
- **Hypothèque à taux fixe.** Avec une hypothèque à taux fixe, votre taux d'intérêt est immobilisé pendant la durée de votre contrat hypothécaire, ce qui vous protège si les taux d'intérêt augmentent au cours de la durée pour laquelle vous avez opté.

Combien de temps me faudra-t-il pour rembourser mon hypothèque ?

Le délai nécessaire pour rembourser complètement votre hypothèque s'appelle « amortissement ». Bon nombre d'accédants à la propriété choisissent un amortissement de 25 ans, mais vous pouvez choisir un amortissement plus court ou plus long selon vos besoins.

Pour un amortissement plus long, vous devez effectuer une mise de fonds d'au moins 20 %.

Choisir un amortissement plus long diminue le montant de vos versements périodiques, mais vous paierez plus d'intérêt au cours de la durée de votre hypothèque. D'autre part, raccourcir votre amortissement augmente le montant de vos versements périodiques. Toutefois, vous économisez ainsi sur les frais d'intérêt dans l'ensemble et vous réglerez votre hypothèque plus rapidement.

Une façon simple de raccourcir votre amortissement et de payer moins d'intérêt dans l'ensemble consiste à choisir un calendrier de versements accélérés hebdomadaires ou aux quinzaines plutôt que mensuels. Essentiellement, votre versement périodique mensuel est divisé par quatre (ou par deux). Comme certains mois de l'année comportent cinq semaines plutôt que quatre, au cours de l'année, vous effectuez l'équivalent de un versement mensuel supplémentaire.

Comment puis-je protéger mes versements hypothécaires ?

Votre prêt hypothécaire est peut-être l'engagement financier le plus important de votre vie. C'est pourquoi il est important que vous vous assuriez que vous pourrez continuer de faire vos versements hypothécaires en cas d'imprévu.

L'assurance hypothécaire Assure-toit^{®,2} pourrait vous fournir un filet de sécurité financière en cas de besoin :

- **Assurance vie** : versera jusqu'à 750 000 \$ sur votre solde hypothécaire en cas de décès
- **Assurance invalidité** : fera vos versements mensuels jusqu'à concurrence de 3 000 \$ par mois pendant un maximum de 24 mois en cas d'invalidité
- **Assurance maladies graves** : versera jusqu'à 300 000 \$ sur votre solde hypothécaire en cas de diagnostic d'une maladie grave couverte

Si vous souscrivez une assurance hypothécaire, toute prestation additionnelle, notamment de l'assurance collective de votre employeur, pourra servir à couvrir les autres dépenses de la famille.

Avec l'un de nos conseillers en prêts hypothécaires experts et spécialisés, cela peut être facile. Il vous rencontrera à n'importe quel moment, pour vous guider tout au long du processus et vous aider à trouver la meilleure hypothèque pour vos besoins particuliers.



Entrez la recherche d'une propriété en toute confiance

Vous souhaitez obtenir une préapprobation rapide ? Appelez un conseiller en prêts hypothécaires de RBC Banque Royale[®].

Dans la plupart des cas, nous pouvons vous fournir une préapprobation d'hypothèque dans un délai de 24 heures, de façon à ce que vous puissiez commencer à magasiner pour une propriété que vous aimerez.



¹ Garantie de taux d'intérêt de 120 jours – Nous garantissons notre taux d'intérêt affiché le moins élevé pour le type d'hypothèque sélectionné et pour une période de 120 jours à partir de la date de la demande. Si le décaissement n'a pas eu lieu à la fin de la période de 120 jours, la garantie de taux d'intérêt expire. Par « taux affichés », on entend les taux d'intérêt affichés par la Banque Royale du Canada pour ses hypothèques résidentielles.

² Ce programme d'assurance collective est souscrit par la Compagnie d'Assurance du Canada sur la Vie. Les prestations sont assujetties à certaines modalités et conditions et des critères d'admissibilité s'appliquent. Pour plus de détails, veuillez consulter la brochure sur le programme Assure-Toit.

Tous les produits de financement personnel et prêts hypothécaires résidentiels sont offerts par la Banque Royale du Canada et assujettis à ses critères de prêt habituels.

® / ^{MC} Marque(s) de commerce de Banque Royale du Canada. RBC et Banque Royale sont des marques déposées de Banque Royale du Canada.

© Banque Royale du Canada, 2019.

* Toutes les autres marques de commerce appartiennent à leur propriétaire respectif. VPS103546