



MON -  
COURTIER.CA

L'hypothèque, un jeu *d'enfant*

## L'ABC DE L'ACHETEUR



POUR QUE L'HYPOTHÈQUE DEVIENNE  
AUSSI SIMPLE QU'UN *jeu d'enfant*

[www.mon-courtier.ca](http://www.mon-courtier.ca)

t. 514.666.2476 1.866.966.2476

f. 450.969.9729 1.866.969.9729 e. [info@mon-courtier.ca](mailto:info@mon-courtier.ca)

424, rue Principale Bureau 101 Laval, Québec H7X 1C3

**N**ous dédions ce guide à tous nos clients, c'est grâce à eux si, année après année, nous avons acquis l'expérience que nous partageons dans le présent ouvrage avec vous.

**Mon-Courtier.ca**  
Mélodie Cuerrier, CHA

<b>TOUT D'ABORD</b> .....	<b>2</b>
<b>LE COURTIER HYPOTHÉCAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>QUAND VOIR UN COURTIER HYPOTHÉCAIRE</b> .....	<b>5</b>
<b>BUDGET</b> .....	<b>6</b>
<b>DEMANDE DE PRÉ-QUALIFICATION</b> .....	<b>7</b>
<b>LE DOSSIER DE CRÉDIT</b> .....	<b>8</b>
<b>ACHETER UNE RÉSIDENCE</b> .....	<b>10</b>
<b>ÉVALUATION DE LA PROPRIÉTÉ</b> .....	<b>12</b>
<b>L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT</b> .....	<b>12</b>
<b>L'ÉVALUATEUR EN BÂTIMENT</b> .....	<b>13</b>
<b>MISE DE FONDS</b> .....	<b>14</b>
<b>MISE DE FONDS PROVENANT DE VOS RESSOURCES PERSONNELLES (NON EMPRUNTEE)</b> .....	<b>14</b>
<b>MISE DE FONDS PROVENANT D'UN DON</b> .....	<b>14</b>
<b>MISE DE FONDS EMPRUNTÉE</b> .....	<b>14</b>
<b>MISE DE FONDS PROVENANT DE LA VENTE D'UNE PROPRIÉTÉ EXISTANTE</b> .....	<b>15</b>
<b>POURQUOI UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE SANS MISE DE FONDS?</b> .....	<b>15</b>
<b>REGIME D'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ (RAP)</b> .....	<b>15</b>
<b>CONDITIONS DE PARTICIPATION AU RAP</b> .....	<b>16</b>
<b>REMBOURSEMENT DES FONDS AU REÉR</b> .....	<b>16</b>
<b>DEMANDE DE FINANCEMENT FINALE</b> .....	<b>17</b>
<b>PREUVE DE REVENUS</b> .....	<b>17</b>
<b>MISE DE FONDS</b> .....	<b>17</b>
<b>AUTRES DOCUMENTS</b> .....	<b>17</b>
<b>SCHL ET AUTRES ASSUREURS</b> .....	<b>19</b>
<b>DEVOIRS DE L'ACHETEUR</b> .....	<b>20</b>
<b>NOTARIAT</b> .....	<b>21</b>
<b>TAXE DE BIENVENUE</b> .....	<b>24</b>
<b>ANNEXE 1</b> .....	<b>25</b>
<b>ANNEXE 2</b> .....	<b>27</b>
<b>ANNEXE 3</b> .....	<b>29</b>
<b>ANNEXE 4</b> .....	<b>31</b>
<b>ANNEXE 5</b> .....	<b>33</b>
<b>ANNEXE 6</b> .....	<b>35</b>
<b>RÉFÉRENCES</b> .....	<b>37</b>

# TOUT D'ABORD...

Ça y est, vous avez débuté des démarches afin de concrétiser ce qui sera probablement le plus gros achat de votre vie. Voilà donc la raison pour laquelle on décrit l'achat d'une propriété comme étant un des événements figurant en haut du palmarès des événements stressants qui surviennent dans une vie!

Malgré l'importance des montants d'argent en cause, certains professionnels d'institutions financières vont vous demander de leur faire confiance sans trop poser de questions et vont vous demander de ne pas essayer de comprendre ce qu'ils font, sous prétexte que c'est trop compliqué!

Chez **Mon-Courtier**, nous comprenons que ce n'est certainement pas là une bonne façon de faire. Pourquoi le comprenons-nous aussi bien? Parce qu'un jour, nous avons nous aussi acheté notre première maison, voilà tout! Pour ma part, j'avais à ce moment beaucoup de questions et peu de réponses de la part des professionnels. J'ai alors fouillé la documentation qui existait sur le sujet à savoir, les guides préparés par la SCHL, la revue Protégez-Vous, l'ACAIQ (*association des courtiers et agents immobiliers du Québec*), la chambre des notaires, divers sites internet, etc.

Ce guide a donc pour objectif de réunir toutes les informations pertinentes prises au travers des ouvrages ayant une crédibilité infaillible, afin que vous n'ayez pas à le faire vous-même. Également, nous ne voulons pas vous noyer dans l'information donc nous avons choisi de faire un guide relativement abrégé. Par contre, une liste de références vous est fournie à la fin du document afin de vous donner l'opportunité d'approfondir un sujet qui vous intéresse plus particulièrement.



L'achat d'une maison ne doit pas nécessairement être pénible, et vous n'avez pas à vivre cette démarche dans l'incertitude et l'insécurité. À la fin de votre lecture, vous saurez à qui vous adresser, quelles questions poser et ce que vous avez à faire. Vous saurez exactement à quoi vous attendre et serez en pleine possession de vos moyens en tout temps. Vous aurez l'esprit tranquille quand vous apposerez votre signature sur l'acte de vente. Vous verrez que l'achat d'une maison peut être une merveilleuse aventure qui sera pour vous source de joie... comme il se doit!

Notez que vous trouverez en format imprimable tous les documents qui sont inclus dans ce guide en allant visiter notre site web au [www.mon-courtier.ca](http://www.mon-courtier.ca).

# LE COURTIER HYPOTHÉCAIRE

Le nom «courtier hypothécaire» est le nom commun pour désigner un agent immobilier qui offre exclusivement des services hypothécaires. Nous sommes des professionnels de l'immobilier, mais surtout du financement des biens immobiliers.

Les courtiers de **Mon-Courtier.ca** sont également membres de l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (**ACCHA**). Au sein de cette association, les courtiers qui le désirent peuvent acquérir le titre C.H.A., soit de Conseiller Hypothécaire Accrédité. Pour avoir le titre de CHA, le courtier doit respecter certaines règles dont celle d'exercer la profession depuis plus de deux (2) ans, de suivre des cours de formation permanente et de se soumettre à un Code de déontologie. En choisissant un conseiller hypothécaire qui a obtenu son titre de CHA, vous vous assurez que ce dernier respecte les normes établies par cet organisme, donc vous obtenez une garantie supérieure d'obtenir des services professionnels.



Le courtier hypothécaire ne prête pas directement aux clients, il est un intermédiaire qui met en contact un emprunteur avec un prêteur. Les experts de **Mon-Courtier.ca** ont accès à plus de 50 prêteurs au Canada pour vous obtenir, selon vos besoins, les meilleurs taux aux meilleures conditions.

Vous devez savoir que chacun des prêteurs a des exigences bien précises quant aux documents requis en plus d'avoir chacun leurs critères d'admissibilité. En faisant affaire avec un courtier hypothécaire, vous vous évitez d'avoir à prendre plusieurs rendez-vous avec des prêteurs et vous vous évitez d'avoir à fournir une panoplie de documents inutiles.

Au cours des dernières années, le marché hypothécaire a grandement évolué au Québec. En effet, le nombre de prêteurs a pratiquement quadruplé et la plupart de ceux-ci font affaire exclusivement avec des courtiers hypothécaires. Votre courtier a donc accès à plus de prêteurs qu'un simple consommateur ainsi qu'à certaines exclusivités.

Dans le contexte économique actuel, la majorité des prêteurs ont resserré leurs critères d'admissibilités et modifient leurs produits en tentant de s'adapter à la conjoncture économique.

C'est donc le travail du courtier de trouver VOTRE prêteur et sachez que ce n'est pas parce qu'un prêteur a refusé votre demande de prêt qu'il n'existe pas un autre prêteur qui se fera un

## L'ABC de l'acheteur

plaisir de l'accepter. Votre courtier s'occupera de présenter votre dossier aux prêteurs susceptibles d'accepter votre demande et trouvera une solution pour vous.

Lorsque vient le temps pour le courtier hypothécaire de proposer un produit à son client, il arrive que ce dernier soit réticent à aller avec un prêteur autre que son institution financière puisqu'il considère insécurisant de faire affaire avec un prêteur dont il n'a jamais entendu parler ou avec qui il n'a jamais fait affaire par le passé.

Il est normal de se sentir rassuré de contracter son prêt hypothécaire avec la banque avec laquelle on fait affaire depuis dix (10) ans, on se sent protégé. Par contre, combien de fois ai-je entendu des clients qui ont eu des difficultés passagères à rembourser leur prêt ou simplement vouloir acheter une nouvelle maison alors que l'hypothèque n'était pas encore à échéance et leur institution financière habituelle a refusé de les aider soit financièrement ou soit d'annuler la pénalité. Donc, dites-vous que malgré que vous ayez vos affaires à la même institution depuis 10 ans, lorsque vous aurez besoin d'un coup de main ou d'un passe-droit, vous constaterez malheureusement dans bien des cas que votre sentiment d'appartenance était trop souvent à sens unique.

Même si votre prêt hypothécaire venait d'une institution financière autre que la votre, les prélèvements se font dans votre compte de banque usuel par le biais d'un spécimen chèque, tout comme le ferait un prêteur automobile. Vous n'avez généralement pas à ouvrir de compte de banque dans une autre institution.



Ce qui est très intéressant avec un courtier hypothécaire est que nos honoraires sont entièrement assumés par les institutions financières. Le service est donc offert gratuitement à nos clients d'hypothèque résidentielle ce qui veut dire que vous n'aurez pas à sortir un sous noir de vos poches pour obtenir le meilleur produit hypothécaire!

Enfin, le conseiller de **Mon-Courtier.ca** veille au bon déroulement de votre transaction, de la présentation du dossier au prêteur qui vous convient le mieux, jusqu'à l'acte de vente chez le notaire.

# QUAND VOIR UN COURTIER HYPOTHÉCAIRE

Vous devriez contacter un courtier hypothécaire dès que vous projetez d'acheter un immeuble quel qu'il soit. Ainsi, vous pourrez déterminer ensemble vos besoins hypothécaires et connaître approximativement la valeur que vous pouvez emprunter.

Vous pouvez également contacter un courtier hypothécaire si vous avez déjà une propriété. Si votre hypothèque est à terme, le courtier réévaluera votre dossier et vous conseillera quant aux nouveaux produits disponibles et verra avec vous si il est préférable de renouveler votre hypothèque avec le même prêteur ou si vous avez avantage à changer.

En court de terme, il peut également arriver que votre situation financière se détériore par exemple en raison d'une séparation, d'une perte d'emploi ou d'une maladie. Le conseiller pourra évaluer votre situation financière globale et vous suggérer de faire une consolidation de dettes en contractant un nouveau prêt hypothécaire.



Au contraire, il se peut que votre situation financière se soit améliorée et que les raisons pour lesquelles vous aviez un taux d'intérêt élevé aient disparues. Dans certains cas, il est plus avantageux de briser une hypothèque et de payer la pénalité pour obtenir un meilleur taux auprès d'un autre prêteur. Le courtier peut faire le calcul pour vous.

Finalement, certains produits offrent la possibilité d'utiliser l'équité que vous avez sur votre résidence pour acheter, par exemple, un immeuble à revenus, un chalet ou faire des rénovations.



---

---

**Disons en conclusion qu'il existe un prêt pour chaque situation et que votre conseiller hypothécaire est la personne la mieux renseignée sur tous les produits disponibles pour vous sur le marché !**

---

---



# BUDGET



Il est très important de faire un budget lorsque vous prévoyez acheter une maison. En effet, plus un budget est équilibré, plus il vous sera possible d'apprécier votre nouvelle maison. À quoi bon avoir une maison si on n'a plus moyens d'en sortir!

Il faut donc mettre sur papier toutes vos dépenses fixes mensuelles et les additionner afin de déterminer quelles sont vos obligations. Ces dépenses sont, par exemple, le téléphone, le chauffage, l'épicerie, etc. À cela, il faut ajouter votre passif, c'est-à-dire tous les paiements de prêts que vous avez. Par exemple, votre prêt auto, carte de crédit, marge de crédit, etc.

Le total des ces sommes vous donnera une bonne idée de combien vous devez payer par mois. En soustrayant ce montant de votre revenu familial net, vous serez en mesure de déterminer quel serait le montant avec lequel vous seriez à l'aise pour une hypothèque. La vie étant pleine d'imprévus, il faut également s'assurer de ne pas pousser ce ratio à la limite.

Vous pourrez télécharger sur le site web de [www.mon-courtier.ca](http://www.mon-courtier.ca) un programme de gestion de budget que vous trouverez dans l'onglet « Téléchargement ». Vous n'aurez qu'à entrer les montants dans le fichier et tout se calculera pour vous, à la semaine, par mois ou par année.

Le tableau ci-dessous pourra vous aider à évaluer combien coûte une hypothèque\* :

**TABLEAU 1**

Hypothèque	Versement mensuel	Hypothèque	Versement mensuel
120 000 \$	<b>664 \$</b>	200 000 \$	<b>1 107 \$</b>
140 000 \$	<b>775 \$</b>	210 000 \$	<b>1 162 \$</b>
150 000 \$	<b>830 \$</b>	220 000 \$	<b>1 218 \$</b>
160 000 \$	<b>886 \$</b>	230 000 \$	<b>1 273 \$</b>
170 000 \$	<b>941 \$</b>	240 000 \$	<b>1 328 \$</b>
180 000 \$	<b>996 \$</b>	250 000 \$	<b>1 384 \$</b>
190 000 \$	<b>1 052 \$</b>	300 000 \$	<b>1 660 \$</b>

**TABLEAU 2**

Hypothèque	Versement mensuel	Hypothèque	Versement mensuel
120 000 \$	<b>566 \$</b>	200 000 \$	<b>941 \$</b>
140 000 \$	<b>659 \$</b>	210 000 \$	<b>988 \$</b>
150 000 \$	<b>706 \$</b>	220 000 \$	<b>1 036 \$</b>
160 000 \$	<b>753 \$</b>	230 000 \$	<b>1 083 \$</b>
170 000 \$	<b>800 \$</b>	240 000 \$	<b>1 130 \$</b>
180 000 \$	<b>847 \$</b>	250 000 \$	<b>1 177 \$</b>
190 000 \$	<b>894 \$</b>	300 000 \$	<b>1 412 \$</b>

\* Selon un taux de 4.5% et un amortissement de 25 ans (tableau 1), selon un taux de 4.5% et un amortissement de 35 ans (tableau 2).

# DEMANDE DE PRÉ-QUALIFICATION



Une demande de pré-qualification est une demande faite à un prêteur à l'aide de données non vérifiées. Dans les faits, une demande de pré-qualification est faite avec le salaire déclaré seulement (*aucun document requis*). C'est comme si le prêteur vous disait : « si plus tard tu me démontres que tu gagnes réellement les revenus que tu as déclaré dans la demande de pré-qualification, je devrais te prêter la somme que tu as demandé ». Également, dans cette demande, le prêteur étudiera votre dossier de crédit pour déterminer s'il veut vous prêter la somme d'argent demandée.

Lorsque vous planifiez à l'avance d'acheter une maison, il est intéressant de faire cette pré-qualification puisque vous allez savoir dès le début de vos démarches de combien vous disposez pour acheter votre maison. Quoi de plus décevant que d'avoir un coup de cœur pour une maison, faire une offre d'achat et réaliser qu'aucune institution ne veut nous prêter la somme d'argent nécessaire à l'achat de la propriété.

Lors de la demande de pré-qualification, le courtier vous fera signer une autorisation afin de vérifier votre dossier de crédit (*Équifax*), se renseignera sur vos revenus et sur votre actif (*REER, argent en banque, valeur de votre voiture etc.*). Finalement, il déterminera avec vous du montant que vous devriez demander en pré-qualification.

Cet outil est aussi intéressant pour déterminer votre taux d'intérêt. Par exemple, si vous demandez une pré-qualification au mois de mars à un taux de 5% et que vous achetez une maison et en devenez propriétaire en mai et que les taux d'intérêts sont montés à 6%, la pré-qualification vous donnera le droit de conserver le taux de 5% si le prêteur vous avait garanti ce taux pour une période de deux (2) mois.

Une demande de pré-qualification est généralement obtenue en 48 heures. Par contre, lorsqu'il s'agit d'une période achalandée pour les prêteurs, le délai peut être plus long car ces demandes sont traitées après celles des clients qui ont déjà acheté une résidence et qui ont des délais à respecter dans leur offre d'achat.

Finalement, il arrive à cette étape que le courtier doive vous informer que l'état de votre dossier de crédit ne vous permettra pas d'obtenir un prêt hypothécaire. Si vous avez entrepris les démarches de pré-qualification assez d'avance, le courtier pourra vous conseiller sur les façons de rétablir votre dossier de crédit ou d'y faire corriger les erreurs afin de concrétiser votre achat dans les délais que vous souhaitez.

# LE DOSSIER DE CRÉDIT

Votre dossier de crédit est créé lorsque vous empruntez de l'argent une première fois ou que vous faites une demande de crédit. Régulièrement, les entreprises qui octroient du crédit ou qui émettent des cartes de crédit envoient aux agences de renseignements de crédit des renseignements documentés précis sur les opérations financières qui se déroulent entre vous et eux. En résumé, votre dossier de crédit est un dossier de vos antécédents financiers et de votre rendement auprès des fournisseurs de crédit.



---

**Lorsque vous faites une demande de crédit ou que vous désirez ouvrir un compte, le fournisseur de crédit veut être certain que s'il vous prête de l'argent, il sera remboursé. Plus votre dossier démontre que vous acquittez vos dettes à temps, plus vous devenez un client potentiel prisé.**

---

Si, par le passé, vous avez accusé des retards, le fournisseur de crédit veut savoir comment vous gérez vos dettes depuis. Votre dossier de crédit indique également combien vous avez déjà emprunté. Le fournisseur veut évaluer votre capacité financière à effectuer des versements mensuels. Aucun prêteur responsable ne voudra trop prêter ou encourager un client à emprunter une somme supérieure à ce qu'il peut rembourser.

Puisque tous les prêteurs utilisent ces banques de données, il est très important de s'assurer que les informations qui y sont mentionnées sont exactes. C'est pourquoi nous considérons que nous devrions tous demander une copie de notre dossier de crédit à tous les ans afin de s'assurer de son exactitude. Vous pouvez demander une copie de votre dossier gratuitement par la poste en utilisant le formulaire à l'annexe 2. Également, vous pouvez demander une copie de votre dossier de crédit avec le pointage par internet, moyennant des frais à l'adresse suivante : [www.equifax.ca](http://www.equifax.ca).

Si vous constatez une erreur dans votre dossier de crédit, vous devrez d'abord remplir un formulaire de Mise à jour du dossier de crédit à la consommation. Une fois rempli, commencez par appeler Equifax au 1-800-465-7166 ou envoyez un courriel à : [consumer.relations@equifax.com](mailto:consumer.relations@equifax.com). Après avoir reçu votre demande, Équifax entamera la procédure de règlement.

S'il y a des éléments défavorables mais exacts, vous pouvez faire ajouter une brève déclaration à votre dossier pour expliquer les circonstances entourant l'information négative sur votre dossier.

## L'ABC de l'acheteur

Une personne ou une entreprise ne peut obtenir une copie de votre dossier de crédit qu'avec votre consentement ou après vous avoir informé de son intention de réviser votre dossier. L'entreprise doit avoir une raison d'affaire légitime pour faire une demande, par exemple lorsque la demande concerne un octroi de crédit, le recouvrement d'une créance, la location d'un logement, une demande d'emploi ou d'assurances. Chaque fois qu'un membre du bureau de crédit demande votre dossier, la demande est inscrite sur votre dossier comme interrogation. Vous pouvez donc voir un compte rendu complet de la personne qui a demandé votre dossier de crédit et à quelle date.

La plupart des informations contenues au bureau de crédit y demeurent pour une période de six (6) ans depuis la dernière transaction au compte. Pour les faillites, elles disparaissent après six (6) ans à compter de la date de libération s'il s'agit d'une faillite unique. Dans le cas de faillites multiples (ou plus d'une faillite est déclarée par le consommateur), chaque faillite est gardée pour une période de quatorze (14) ans à compter de la date de la libération de chaque faillite. Tous les comptes inclus dans une faillite demeurent au dossier avec la mention « inclus dans la faillite » et sont purgés du système six (6) ans à compter de la date de la dernière opération.

Chaque élément d'information dans votre dossier de crédit reçoit une cote décernée par le fournisseur de crédit. Les cotes les plus courantes sont des « R ». Le « R » indique que l'élément décrit rend compte d'un crédit renouvelable. Si vous payez toujours à temps, cet élément sera coté R1. Si un compte a été radié parce que vous ne l'avez jamais remboursé, il sera coté R9. Voici ce que veulent dire les cotes :

COTE	SIGNIFICATION
R0	Trop nouveau pour coter; autorisé mais non utilisé
R1	Paie (ou a payé) dans les 30 jours de la date d'échéance ou pas plus d'un paiement de retard
R2	Paie (ou a payé) dans les 30 jours de la date d'échéance ou pas plus de 60 jours ou de deux paiements en retard
R3	Paie (ou a payé) dans les 60 jours de la date d'échéance ou pas plus de 90 jours ou de trois paiements en retard
R4	Paie (ou a payé) dans les 90 jours de la date d'échéance ou pas plus de 120 jours ou de quatre paiements en retard
R5	Compte accuse au moins 120 jours de retard, mais non encore classé « 9 »
R7	Effectue des versements régulièrement en vertu d'une entente spéciale pour régler les dettes
R8	Reprise de possession (volontaire ou involontaire, retour de la marchandise)
R9	Mauvaise créance, placé en recouvrement; est déménagé sans avoir donné de nouvelle adresse

Finalement, votre dossier de crédit vous donne une cote. Cette cote est la *Cote Beacon* et elle est utilisée à titre indicateur de la qualité de votre dossier de crédit. Les cotes sont situées entre 300 et 900, la plus haute cote étant la meilleure. Lorsque vous avez une cote de 680 et plus, la plupart des institutions financières acceptent de vous prêter de l'argent si la valeur de la résidence que vous voulez acheter est acceptable en fonction de votre revenu et de vos dettes actuelles.

Nous vous invitons à consulter notre guide sur le crédit « *Un cours sur le crédit, l'allié de votre réussite !* » pour approfondir vos connaissances sur le sujet.

# ACHETER UNE RÉSIDENCE

L'agent immobilier est probablement le professionnel qui vous sera le plus utile en ce qui concerne la recherche de votre future propriété. En effet, c'est lui qui pourra dénicher la maison de vos rêves et veillera à ce que vous soyez protégé légalement quand viendra le temps de rédiger une promesse d'achat. Son rôle est donc de vous assister et de vous conseiller dans toutes les étapes du processus d'achat.

---



Votre agent immobilier sera là pour vous faire voir des maisons qui correspondent à vos critères et à votre budget. À ce sujet, il est important de fixer les limites du montant que vous êtes prêts à payer pour l'achat de votre maison.

---

Une fois la résidence trouvée, l'agent immobilier vous aidera à rédiger une promesse d'achat. Avec votre agent, prenez le temps de bien lire la promesse d'achat en détail, au fur et à mesure qu'elle est remplie. Surtout n'ayez pas peur de poser des questions. Il est très important de comprendre toutes les clauses de la promesse d'achat puisque c'est vous qui devrez être responsable des conséquences si elle ne correspond pas à vos attentes. Si vous n'êtes pas d'accord avec un point, ne la signez pas, quitte à aller chercher une deuxième opinion. N'oubliez pas qu'il s'agit d'une grosse transaction et qu'il est important qu'elle reflète vos attentes.

Vous pouvez également demander à votre agent de vous montrer les comparatifs avec d'autres immeubles du marché avant de fixer le prix offert.

Revoyez attentivement les items inclus et exclus, car ils ne pourront pas faire l'objet d'une réclamation après la signature de la promesse d'achat, à moins que le vendeur n'y consente !

Assurez-vous que toutes vos conditions sont inscrites : hypothèque, date de prise de possession, inspection du bâtiment, vérification du certificat de localisation, etc. En région rurale, il est bon de demander un test d'eau (*qualité et quantité*) et une vérification de conformité du système d'épuration des eaux. De plus, prenez soin d'inscrire au contrat une date d'expiration de ces conditions.

## L'ABC de l'acheteur

Votre agent d'immeuble ou le notaire s'assurera que le certificat de localisation fourni par le vendeur correspond à la réalité. À défaut, ces derniers verront à en demander un nouveau au vendeur.

Également, un bon agent immobilier devrait toujours se présenter avec vous chez le notaire lors de la transaction officielle afin de vous assister dans cette démarche. Si votre agent ne vous propose pas de le faire, demandez-le-lui afin de vous assurer qu'il y sera.

Finalement, lorsque vous choisissez une maison, qu'elle soit neuve ou usagée, n'hésitez pas à aller rencontrer les voisins pour vous renseigner sur le quartier ou la maison que vous projetez d'acheter. S'il s'agit d'une maison neuve, les voisins qui ont acheté leur résidence du même contracteur pourront vous parler du service après vente et de la qualité de la construction. Également, vous pouvez prendre des informations sur le contracteur auprès de l'APCHQ, de la Régie du bâtiment, de la Garantie Qualité Habitation et du registre des entreprises du Québec pour savoir depuis combien d'années le contracteur est en affaires.

Les agents immobiliers sont régis par l'ACAIQ. Si vous avez des questions vous pouvez contacter l'ACAIQ aux coordonnées suivantes :



# ÉVALUATION DE LA PROPRIÉTÉ

Il y a deux types d'évaluation. Le premier est l'évaluation de l'état de la maison qui se fait par un *inspecteur en bâtiment*. Le deuxième est l'évaluation de la valeur marchande de votre maison qui est faite par un *évaluateur en bâtiment*.

## L'inspecteur en bâtiment

Il est très important de faire inspecter votre maison avant de l'acheter. Voilà pourquoi nous considérons que vous devriez toujours faire une promesse d'achat conditionnelle à la satisfaction de l'inspection. Ainsi, si vous découvrez des vices majeurs lors de l'inspection de la maison, vous pourrez vous retirer de l'offre d'achat sans problème.

L'inspecteur en bâtiment est celui qui vous indiquera l'état de la maison pour chacune de ses composantes et vous soulignera les travaux qui doivent être faits à court et moyen terme. Par contre, il n'est généralement pas en mesure de vous faire un estimé pour les coûts de réparation. Méfiez-vous de l'inspecteur en bâtiment qui vous souligne des réparations à effectuer et qui vous propose de faire les travaux pour vous.

Généralement, une inspection prend environ trois heures et devrait se faire le jour afin que l'inspecteur puisse bien voir l'état de la maison. Rappelez-vous que l'inspecteur fait une inspection visuelle et ne peut donc pas percer un mur pour voir l'état de l'isolation ou l'état de la plomberie entre les murs. Il ne peut donner son évaluation que sur ce qu'il voit.

Vous devriez toujours accompagner l'inspecteur en bâtiment dans sa visite puisqu'il pourra vous indiquer clairement l'état de la maison en vous montrant et en vous expliquant ce qu'il voit.

Si votre maison possède un foyer ou un système de chauffage non-conventionnel, assurez-vous que l'inspecteur a les compétences pour faire ce genre d'évaluation. L'inspection de ces installations ne peut être faite par n'importe qui et généralement, nécessite des frais supplémentaires.

Les coûts de l'inspection de la maison sont aux frais de l'acheteur. Il en coûte généralement 400\$ ou plus pour l'inspection. L'inspecteur devrait également vous remettre un rapport écrit de son inspection dans les 48 heures de la visite. Toutefois, si vous êtes présent lors de l'inspection, l'inspecteur en bâtiment pourra vous faire un rapport verbal sur-le-champ.



Présentement, cette profession n'est pas régie par une association professionnelle et n'importe qui peut s'improviser inspecteur en bâtiment.

Il est donc très important de choisir un inspecteur en bâtiment qui vous est référé par une personne de confiance. Vous pouvez également en trouver un dans les pages jaunes. Également, assurez-vous que l'inspecteur choisi est en affaire depuis quelques années et qu'il détient une police d'assurance responsabilité en vigueur. Vous pouvez exiger qu'il vous fournisse une copie de sa police d'assurance.

Finalement, sachez que vous pouvez également retenir les services d'un ingénieur pour procéder à l'inspection de la résidence. Évidemment, les frais seront plus importants mais la compétence d'un ingénieur est plus facile à vérifier d'autant plus que les ingénieurs sont régis par un Ordre professionnel et qu'ils détiennent une assurance responsabilité.

## L'évaluateur en bâtiment



Cet évaluateur a pour objectif de déterminer quelle est la valeur marchande de la maison que vous projetez acheter. L'évaluation est faite à la demande de l'institution prêteuse et est généralement défrayée par elle lorsque vous transigez avec un courtier hypothécaire (*environ 400\$*).

L'évaluateur se rend donc sur place (*à l'extérieur*) pour constater de l'état du bâtiment et fait sortir la liste des comparables qui ont été vendus dans le même secteur. Ce faisant, il en vient à déterminer quelle est la valeur marchande de la résidence. Il est donc possible que vous ayez fait une promesse d'achat à 200 000\$ mais que la valeur marchande de la maison ne soit que de 190 000\$. À ce moment, il serait possible de négocier le prix de vente à la baisse.

Si vous n'arriviez pas à faire diminuer le prix de vente mais que vous désiriez toujours acheter la résidence, votre prêt ne serait pas automatiquement refusé. Si vous aviez demandé un produit nécessitant 5% de mise de fond, la banque vous prêterait une somme d'argent équivalent à 95% de 190 000\$ et non de 200 000\$. Dans les faits, il vous faudrait déboursier 19 500\$ en mise de fond plutôt que 10 000\$.

Généralement, les prix offerts sont équivalents à la valeur marchande. Il est rare de voir qu'une maison a été payée plus cher que ce qu'elle vaut réellement.

# MISE DE FONDS

Les acheteurs n'ont jamais eu autant de choix qu'aujourd'hui en ce qui a trait à la mise de fonds...

En effet, il n'est plus nécessaire de verser une mise de fonds minimale de 5% provenant de vos ressources personnelles pour acheter une maison. Vous pouvez désormais bénéficier d'une remise en argent du prêteur de 5% applicable pour la mise de fonds. N'hésitez pas à demander d'avantage d'explication sur ce produit auprès de votre courtier hypothécaire.

## **Mise de fonds provenant de vos ressources personnelles (non empruntée)**

Vous devez fournir au prêteur une confirmation satisfaisante de vos économies accumulées de fonds non empruntés. Cette confirmation peut être fournie à l'aide des documents suivants :

- Copie de votre relevé ou livret bancaire (*y compris la couverture*) indiquant les transactions réalisées depuis au moins trois mois ; tout dépôt important effectué au cours de cette période devra être expliqué et documenté.
- Copie du relevé de votre REÉR, de vos dépôts à terme, obligations d'épargne du Canada ou autres placements.

## **Mise de fonds provenant d'un don**

La totalité ou une partie de la somme minimale exigée peut provenir d'un don monétaire, pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies :

- Le donateur est un membre de la famille immédiate de l'emprunteur (*père, mère, frère ou sœur*) ;
- Le prêteur autorisé a vérifié que l'argent est un don réel ;
- Le prêteur autorisé a vérifié que l'emprunteur (*donataire*) est en possession des fonds au moins 15 jours avant la conclusion de l'acte de prêt.



## **Mise de fonds empruntée**

Depuis le 1er mars 2004, la mise de fonds des acheteurs peut provenir d'un emprunt, entre autres des sources suivantes :

- Prêt personnel
- marge de crédit ou carte de crédit

## L'ABC de l'acheteur

Lorsque la mise de fonds est empruntée, des critères plus stricts s'appliquent et la prime d'assurance augmente.

Il est maintenant plus facile que jamais de posséder la maison de vos rêves...

### **Mise de fonds provenant de la vente d'une propriété existante**

Vous devrez fournir une copie de la promesse d'achat et de vente inconditionnelle de votre propriété. Celle-ci doit être accompagnée d'une copie d'un état de compte de prêt hypothécaire récent indiquant le solde impayé de toute hypothèque grevant la propriété. La différence entre le prix de vente et les prêts hypothécaires impayés confirmera les fonds disponibles pour la mise de fonds.

### **Pourquoi un prêt hypothécaire sans mise de fonds?**

Si vous pouvez effectuer les versements hypothécaires mais ne semblez pas arriver à économiser pour une mise de fonds. Les prêts hypothécaires avec remise en argent de 5% peuvent être idéaux pour les personnes suivantes :

- Professionnels ou autres personnes à revenu élevé qui se lancent dans le monde et qui ont peut-être un prêt étudiant important à rembourser.
- Les locataires qui s'inquiètent souvent de ne pas pouvoir trouver une maison abordable lorsqu'ils auront économisé assez pour une mise de fonds.

Ces prêts hypothécaires ne conviennent cependant pas à tout le monde. Le but n'est pas de contracter une dette supérieure difficile à rembourser. Ces prêts hypothécaires peuvent toutefois aider les personnes qui ont une bonne cote de solvabilité et un revenu stable à concrétiser leur rêve d'accession à la propriété.

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

Vous pouvez retirer des fonds de votre REÉR « en franchise d'impôt » pourvu que vous achetiez ou construisiez une maison admissible...

Le RAP est un programme permettant de retirer jusqu'à 25 000\$ d'un régime enregistré d'épargne-retraite (REÉR) par personne (ou 50 000\$ par couple) pour acheter ou construire une maison admissible. Les retraits qui répondent à toutes les conditions n'ont pas à être inclus dans votre revenu et ne sont pas imposables.

### **Conditions de participation au RAP**

- Vous avez signé une promesse d'achat ou un contrat de construction d'une maison admissible. Vous avez l'intention d'occuper cette propriété à titre de résidence principale.
- Vous ou votre conjoint ou conjoint de fait devez être considérés comme un accédant à la propriété, c'est-à-dire ne jamais avoir possédé de maison ou ne pas avoir possédé de maison au cours des quatre ans et trente et un jours civils précédant le retrait.
- Ni vous ni votre conjoint ou conjoint de fait ne pouvez posséder la maison plus de trente (30) jours avant le retrait.
- Vous devez remplir la formule T1036. (*Vous retrouverez ce formulaire à l'Annexe 5*).
- Vous devez recevoir tous les retraits au cours de la même année.
- Vous devez acheter ou construire la maison avant le 1er octobre de l'année suivant le retrait.
- Lorsque vous cotisez à un REÉR, vous devez attendre quatre vingt dix (90) jours avant de retirer des fonds en vertu du RAP, sinon vous pouvez être privé du droit de déduire cette cotisation au titre d'un REÉR pour cette année-là.

### **Remboursement des fonds au REÉR**

Le remboursement des fonds à votre REÉR doit être fait sur une période de quinze ans au plus. En général, vous devez rembourser chaque année 1/15 du montant total retiré jusqu'à ce que la totalité soit remboursée. La période de remboursement commence deux ans après le retrait. Si le montant requis n'est pas remboursé au cours d'une année donnée, le remboursement de cette année est ajouté à votre revenu et imposé en conséquence. Vous pouvez rembourser plus tôt si vous le désirez.

# DEMANDE DE FINANCEMENT FINALE

Dans la promesse d'achat que vous allez effectuée, vous aurez sans doute un délai à respecter pour démontrer que vous avez obtenu le financement pour l'achat de la propriété. Même si vous aviez en main une pré-qualification, cela n'est pas suffisant. À partir de ce moment, vous devrez fournir toutes les preuves relativement à votre emploi et votre revenu ainsi qu'à la provenance de votre mise de fonds.

Tout d'abord, il est important de préciser que toutes les institutions ne demandent pas les mêmes documents. Afin de fournir les bons documents, vous devrez vous référer à la liste de documents que votre conseiller en financement hypothécaire vous a remise. Par contre, voici une liste des documents qui sont le plus souvent demandés :

## PREUVE DE REVENUS

- Nous vous référons au document intitulé « PREUVE DE REVENUS » que vous a remis votre courtier hypothécaire . Dans ce document, vous retrouverez différentes sections selon votre source de revenus. Les documents requis sont classés selon que vous êtes un salarié ou un travailleur autonome.

## MISE DE FONDS

- Relevé bancaire et/ou relevé de placement démontrant 3 mois d'économies.
- Si la mise de fond provient d'un don, veuillez remplir le document de l'annexe 3. Notez qu'un don ne peut provenir que de votre père, mère, frère, sœur.
- Si vous utilisez le Programme RAP (*Régime d'accès à la propriété*), vous devrez fournir le formulaire T1036 dûment complété (*Annexe 5*).

## AUTRES DOCUMENTS

- Vous devrez fournir la fiche M.L.S. de la résidence que vous achetez. Si la transaction est faite sans agent, vous devrez fournir les comptes de taxes municipales et scolaires ainsi que la dernière page du certificat de localisation.
- Vous devrez fournir la promesse d'achat ainsi que tous les documents et annexes. S'il s'agit d'une maison neuve, vous devrez fournir le contrat préliminaire ainsi que les plans.

Une fois que tous ces documents seront réunis, le courtier hypothécaire en transmettra une copie à l'institution prêteuse qui elle analysera la demande avec les commentaires qu'aura pu faire votre courtier hypothécaire.

## L'ABC de l'acheteur

De façon générale, le prêteur se base sur les éléments suivants pour déterminer si oui ou non il vous prête l'argent :

- Votre revenu familial
- Votre dossier de crédit

Une fois que vous avez satisfait à ces conditions, le prêteur présentera le dossier à la SCHL ou à un autre assureur pour savoir si elle accepte d'assurer le prêt. De façon simpliste, la SCHL accepte d'assurer le prêt lorsque vous payez un juste prix pour la maison, qu'elle est en bon état et que vous avez un dossier de crédit acceptable. Votre prêteur hypothécaire demandera toujours que le prêt soit assuré par la SCHL si vous mettez moins que 20% de comptant pour l'achat de la maison.

# SCHL ET AUTRES ASSUREURS

La Société Canadienne d'Hypothèques et de Logements (SCHL) est une société d'État créée en 1945 par le gouvernement fédéral, dont elle est la propriété exclusive.

Grâce à son assurance-prêt hypothécaire, la SCHL protège les banques contre tout défaut de paiement par l'ajout de sa prime d'assurance à l'emprunt. Les frais SCHL sont généralement rajoutés au prêt donc vous n'avez pas à les payer directement.

Ces frais sont calculés sous forme de prime et sont en fonction du pourcentage de financement demandé. Vous pouvez vous référer au tableau ci-dessous pour calculer votre prime.

RAPPORT PRÊT-VALEUR	PRIME
75%	0,65%
80%	1%
85%	1,75%
90%	2%
95%	2,75%

\* Primes en date de mai 2009

Également, il existe une surprime que vous devrez payer si la période d'amortissement que vous avez choisi dépasse vingt cinq (25) ans. Cette surprime est de 0,20% de plus pour trente (30) ans, et de 0,40% de plus pour trente cinq (35) ans.

C'est donc dire que si vous financez une maison de 200 000\$ sur vingt cinq (25) ans avec une mise de fonds de 10 000\$ (5%), vous allez emprunter 190 000\$ et à cela, il sera ajouté votre prime de la SCHL de 5 225\$ (2,75%). Vous n'avez pas à payer ce montant directement puisqu'il sera ajouté à votre prêt hypothécaire. C'est donc dire que votre prêt serait de 195 225\$.

Finalement, puisque cette prime est un produit d'assurance, une taxe de 9% doit lui être ajoutée. La taxe est payable immédiatement donc vous devrez la payer chez le notaire en argent comptant ou par chèque. Dans notre exemple, vous devriez payer 470,25\$ au moment du notariat. Il s'agit de la taxe sur la prime de la SCHL.



# DEVOIRS DE L'ACHETEUR

Une fois que votre prêt est approuvé, il est très important de maintenir votre dossier de crédit au même niveau qu'il l'était lorsque vous avez fait votre demande de prêt. En effet, il arrive souvent que le prêt hypothécaire soit approuvé 5 mois avant la date du notariat. Il arrive exceptionnellement que les prêteurs revérifient votre dossier de crédit quelques jours avant la date du déboursé. Si des changements importants sont survenus, ils pourraient refuser de vous prêter l'argent. Pour éviter cette situation, voici quelques conseils :

- Évitez de faire de nouvelles demandes de prêts ou cartes de crédit
- Si vous changez d'emploi, avisez votre courtier.
- Ne dépassez pas la limite de vos cartes de crédit. Même si une transaction est acceptée, dépasser la limite autorisée va affecter votre cote de crédit.
- Payez toutes vos cartes de crédit et prêts à temps. Si vous éprouvez des problèmes financiers et n'êtes pas en mesure d'acquitter vos factures à échéance, contactez votre courtier avant de dépasser ce terme.

Vous devriez également vous assurer d'avoir l'argent pour tous les frais inhérents à la transaction. Une liste de ces frais se retrouve à l'Annexe 4.

De Même, il est de votre devoir de faire un suivi avec tous les intervenants, soit : le courtier hypothécaire, le notaire et votre agent immobilier.



---

**Vous devriez prévoir des frais pour votre déménagement ainsi que des frais de rebranchement (Hydro-Québec, Bell, Vidéotron, etc.).**

---

Il est toujours prudent de demander un suivi de courrier. Ce service est offert par Postes Canada et sert à vous réacheminer le courrier qui arrive à votre ancienne adresse vers votre nouvelle adresse. Pour que votre courrier soit réacheminé pour une période de six (6) mois, il en coûte environ 40\$. Vous pouvez faire une demande en ligne à l'adresse suivante : [www.postescanada.ca](http://www.postescanada.ca) ou en vous présentant à un bureau de Postes Canada. Vous pouvez également vous référer à l'Annexe 6 pour vous assurer de faire tous vos changements d'adresses.

# NOTARIAT

Le notaire est le professionnel qui s'assurera que vous êtes bien propriétaire de la résidence que vous achetez et qui s'assurera que tous les titres sont en règle.



---

Au moment où il instrumente le contrat d'achat-vente, le notaire explique avec précision aux parties leurs droits et obligations résultant de cet acte. Ses devoirs lui imposent également de ne remettre le prix au vendeur qu'après avoir procédé à certaines vérifications finales dans le but d'assurer la complète protection de toutes les parties.

---

En effectuant les recherches appropriées, le notaire est en mesure de vous garantir un titre de propriété incontestable.

En premier lieu, sa recherche consiste à vérifier :

- Si le vendeur est le véritable propriétaire de l'immeuble;
- S'il possède le droit et la capacité de vendre;
- Si son conjoint ou d'autres personnes doivent consentir à la vente;
- À l'aide du certificat de localisation, le notaire vérifie ensuite si les dimensions du terrain sont exactes, si les bâtisses sont bien érigées sur le terrain vendu, si la maison a été construite conformément aux règlements municipaux et aux lois de zonage, si la propriété du voisin empiète sur votre terrain, si les fenêtres répondent aux normes légales et s'il existe des droits de passage.

Enfin, par l'examen des titres, le notaire peut déceler les charges ou droits réels susceptibles d'affecter, de limiter ou de dévaluer votre droit de propriété, tels que les hypothèques, les saisies, les jugements, les servitudes, etc.

Les frais de notaires varient beaucoup d'un notaire à l'autre et peuvent varier entre 900\$ et 1500\$. Il est très important de demander à votre notaire ce que comprend son prix. En effet, certains vous diront que les frais sont de 900\$ mais au jour de la transaction, il vous dira que le prix ne comprenait pas les frais d'enregistrement au Bureau de la publicité ni les taxes donc que son prix total est de 1 300\$. Vous devez donc demander un prix tout inclus afin de vraiment pouvoir comparer les prix.

## L'ABC de l'acheteur

Au moment de la transaction, vous devrez payer les frais d'ajustements. Ces frais sont l'équivalent des taxes municipales et scolaires que l'ancien propriétaire a déjà payées pour l'année à venir. Les taxes municipales couvrent la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre alors que les taxes scolaires couvrent la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin. Si par exemple vous achetez une maison en septembre, l'ancien propriétaire a déjà payé les taxes municipales jusqu'en décembre et les taxes scolaires jusqu'en juin. Vous lui rembourserez donc ces sommes.

Si vous versez une mise de fonds, vous devrez la remettre par chèque certifié au notaire le jour de la transaction.

Également, tous les prêteurs vont vous demander de souscrire à une assurance-habitation et d'en faire la preuve. Il s'agit d'une exigence des prêteurs et vous devrez vous y conformer.

Quant à l'assurance-vie, elle n'est généralement pas obligatoire. Cependant, la plupart des prêteurs qui vendent également de l'assurance-vie vont fortement insister pour vous en vendre. Avant d'adhérer à une assurance-vie, assurez-vous que le produit d'assurance que l'institution financière vous propose correspond bien à vos besoins.

Nous pensons qu'il est préférable de détenir une police d'assurance-vie, mais nous considérons que les produits offerts par des courtiers en assurance-vie conviennent généralement mieux aux besoins des clients. L'avantage de travailler avec un courtier d'assurance-vie plutôt qu'avec l'assurance de la Banque XYZ est que le courtier en assurance-vie n'est pas limité à un seul produit. Il est en mesure de vous offrir différents choix à différents prix. Nous vous suggérons donc de vous renseigner sur la gamme des produits offerts sur le marché avant d'arrêter votre choix sur un produit d'assurance en particulier. Souvenez-vous qu'il existe très peu d'institutions qui vont exiger que vous preniez l'assurance-vie chez eux pour vous accorder un prêt hypothécaire, et ce, même si certains vendeurs vont tenter de vous faire croire le contraire. En cas de doute, n'hésitez pas à nous contacter pour que nous fassions les vérifications pour vous.

Lors du notariat, le notaire instrumentant se renseignera à savoir si vous avez un testament. Le testament est généralement une chose que l'on retarde à faire faute d'avoir de l'argent à y investir....on a toujours une bonne raison pour repousser cette dépense !

Vous pourrez discuter avec le notaire des avantages à avoir un testament. À titre d'exemple, sachez que si vous êtes conjoints de faits sans enfants et que vous décédez, la part de votre maison ira à vos héritiers légaux, soit votre père et votre mère ou s'ils sont tous les deux décédés, à vos frères et sœurs. C'est donc dire que légalement, votre conjoint(e) pourrait se voir forcé(e) de vendre la maison ou de racheter votre part afin de pouvoir y demeurer.

Si vous choisissez de ne pas faire de testament notarié, vous devriez tout de même en faire un non notarié en vous référant au site suivant :

<http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/home.php>

## L'ABC de l'acheteur

Évidemment, il s'agit d'un document qui n'a pas la même valeur qu'un testament notarié. Si vous décédez et que votre testament n'est pas fait devant notaire, vous devrez le faire vérifier ce qui engendre des frais. Les frais de testament varient d'un notaire à l'autre mais pour un testament relativement simple, il en coûte généralement entre 175\$ et 300\$ par personne.

Tout comme les autres professionnels, vous devriez choisir votre notaire avec soin. La meilleure façon est encore d'y aller par référence. Sinon, vous pouvez consulter les pages jaunes. Vous devriez également vérifier que le notaire a le droit d'exercer la profession en vous référant à la Chambre des notaires au 514-879-1793.

# TAXE DE BIENVENUE

Bienvenue mon œil! Certains trouvent étrange le nom donné à cette taxe puisque ce n'est pas très invitant que de se faire accueillir dans sa nouvelle municipalité par une taxe ! Tout d'abord, cette taxe est un droit de mutation immobilière perçu par les municipalités. Elle a été nommée *taxe de Bienvenue* en l'honneur de son instigateur, le Ministre Bienvenue.

Elle est basée sur le montant le plus élevé entre l'évaluation municipale de l'immeuble et le prix payé, et est calculée comme suit :

- Sur le premier \$50,000. à 0.5%
- Sur l'excédent de \$50,000, jusqu'à \$250,000. à 1%
- Sur l'excédent de \$250,000. à 1.5%.

Par exemple, les droits de mutations pour une résidence payée 210 000\$ et dont l'évaluation municipale serait de 200 000\$ coûterait 1 850\$. Ce montant est généralement payable très rapidement après la transaction chez le notaire. Plus souvent qu'autrement, vous devrez payer cette taxe dans le mois qui suit le transfert de titre.



# ANNEXE 1

# BUDGET

DÉPENSES	HEBDO	MENSUEL	ANNUEL
Hydro			
Gaz métropolitain			
Bell			
Vidéotron			
Cellulaire			
Internet			
Assurance maison			
Assurance-vie			
Garderie			
Pension alimentaire			
Épicerie			
Alcool			
Immatriculation/permis			
Vêtements			
Pharmacie			
Restaurant			
Entretien voiture			
Assurance-auto			
Essence			
Stationnement			
Autre			
Autre			
Autre			

DETTES	HEBDO	MENSUEL	ANNUEL
Auto 1			
Auto 2			
Carte 1			
Carte 2			
Carte 3			
Carte 4			
Prêt 1			
Prêt 2			
Marge 1			
Marge 2			
Autre			
Autre			

Total hebdo	
Total mensuel	
Total annuel	

# ANNEXE 2

---

## DEMANDE DE MON DOSSIER D'HISTORIQUE DE CRÉDIT

---

**PRIÈRE D'IMPRIMER**

**Nom :**

NOM PRÉNOM INITIALE SUFFIXE (Sr, Jr, etc.)

**Adresse courante :**

ADRESSE MUNICIPALE APP. VILLE PROVINCE CODE POSTAL

**ADRESSES(S) ANTÉRIEURE(S) (dans les 5 dernières années)**

**Adresse antérieure :**

ADRESSE MUNICIPALE APP. VILLE PROVINCE CODE POSTAL

ADRESSE MUNICIPALE APP. VILLE PROVINCE CODE POSTAL

**Date de naissance :**

**Numéro d'assurance sociale :**

MOIS JOUR ANNÉE (OPTIONNEL)

**Le nom et les 4 derniers chiffres d'une carte de crédit majeure :**

**VOUS A-T-ON REFUSÉ UN CRÉDIT ?** NON [ ] OUI [ ] QUELLE INSTITUTION? \_\_\_\_\_ QUAND? \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

\* Nous aurons besoin de deux (2) pièces d'identité personnelles pour traiter votre demande. (Exemple : permis de conduire, relevé bancaire, facture de gaz, de téléphone, d'électricité ou de câblodistributeur). Si vous avez changé d'adresse courante dans les 90 derniers jours, une confirmation de votre adresse actuelle doit être jointe pour que votre demande soit traitée. (Exemple : facture de gaz, de téléphone, d'électricité, de câblodistribution, relevé de compte bancaire, permis de conduire).

\*\* Vous recevrez un exemplaire de votre dossier de crédit personnel par la poste dans les 5 à 10 jours ouvrables. Si vous avez d'autres questions au sujet de la livraison, veuillez nous appeler au numéro sans frais figurant ci-dessous.

\*\*\* Notez que s'il s'avère nécessaire d'apporter des corrections, vous devrez remplir le formulaire de mise à jour du dossier de crédit joint au dossier de crédit que nous vous avons envoyé. Vous pouvez également obtenir le formulaire – Mise à jour du dossier de crédit à la consommation – en ligne à [www.equifax.ca](http://www.equifax.ca).

SIGNATURE

Relations nationales avec les consommateurs  
C. P. 190, succursale Jean-Talon  
Montréal (Québec) H1S 2Z2  
Tél : 800 465 7166  
Fac-similé : 514 355 8502  
Courriel : [consumer.relations@equifax.com](mailto:consumer.relations@equifax.com)

DATE

Il existe un autre bureau de crédit au Canada :  
Trans Union du Canada  
C. P. 338 LCDI  
Hamilton (Ontario) L8L 7W2  
Tél : 900 663-9080  
Tél : 877 713 3393 (pour le Québec)

**EQUIFAX**

mars 2003

NOUS VOUS REMERCIONS DE FAIRE AFFAIRE AVEC EQUIFAX

# ANNEXE 3

**LETTRE DE DON**

La présente lettre vise à confirmer que le soussigné fait un don de \_\_\_\_\_ \$ à :

Bénéficiaire (s) : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Par le donateur : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Adresse du donateur : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Lien de parenté avec le bénéficiaire : \_\_\_\_\_

No téléphone : \_\_\_\_\_

**Propriété visée par l'achat:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Les parties attestent ce qui suit :**

1. Il s'agit réellement d'un don et l'argent n'aura jamais à être remboursé ;
2. Nulle portion du don n'est fournie par une tierce partie ayant un intérêt direct ou indirect) dans la vente de la maison pour laquelle le don est versé,
3. Toute documentation visant à vérifier la provenance de la mise de fonds devra être remise, sur demande, à l'institution prêteuse (copie de livret de banque, relevés de placement ou autres documents indiquant les fonds accumulés et remis en don).

Signé à \_\_\_\_\_ en ce \_\_\_\_\_ e jour de \_\_\_\_\_ de l'an \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Signature du / des bénéficiaire(s)

\_\_\_\_\_  
Signature du / des bénéficiaire(s)

\_\_\_\_\_  
Signature du donateur

# ANNEXE 4

## FRAIS À PRÉVOIR LORS DU NOTARIAT

Honoraires du notaire: \_\_\_\_\_

Mise de fonds: \_\_\_\_\_

Ajustement des taxes municipales: \_\_\_\_\_

Ajustement des taxes  
scolaires: \_\_\_\_\_

Taxe sur prime SCHL (9%): \_\_\_\_\_

**Total :** \_\_\_\_\_

**Pour connaître le coût de vos droits de mutation (taxe de Bienvenue), référez-vous à cette section dans votre guide :**

Prix payé ou évaluation: \_\_\_\_\_

Droits de mutation\* \_\_\_\_\_

\* Ces frais sont généralement payables dans le mois qui suit l'achat de la résidence.

# ANNEXE 5



**RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (RAP)  
DEMANDE DE RETIRER DES FONDS D'UN REER**

Remplissez ce formulaire pour faire un retrait de votre régime enregistré d'épargne-retraite (REER) dans le cadre du RAP. Répondez aux questions de la section A de la partie 1 afin de déterminer si vous pouvez retirer des fonds de votre REER dans le cadre du RAP. Même si certaines conditions peuvent s'appliquer à une autre personne dans certaines situations, vous (le participant) devez vous assurer que toutes les conditions sont remplies. Pour en savoir plus sur le RAP, consultez le guide RC4135, *Régime d'accession à la propriété (RAP)*. Habituellement, vous devez recevoir tous vos retraits RAP dans la même année civile et le maximum que vous pouvez retirer est de 20 000 \$.

**Partie 1 – À remplir par le participant**

**Section A – Remplissez le questionnaire suivant pour déterminer si vous pouvez faire un retrait de votre REER dans le cadre du RAP.**

1. Êtes-vous résident du Canada?  
Oui  Allez à la question 2. Non  Vous ne pouvez pas faire de retrait.

2. La personne qui achète ou construit une habitation admissible a-t-elle conclu une entente écrite pour le faire?  
Oui  Allez à la question 3a). Non  Vous ne pouvez pas faire de retrait.

3a). Avez-vous déjà, avant cette année, retiré des fonds de vos REER dans le cadre du RAP pour acheter ou construire une habitation admissible?  
Oui  Allez à la question 3b). Non  Allez à la question 4a).

3b). Faites-vous cette demande en janvier dans le cadre d'une participation commencée l'an dernier?  
Oui  Allez à la question 4a). Non  Allez à la question 3c).

3c). Votre solde du RAP était-il nul le 1<sup>er</sup> janvier de cette année?  
Oui  Allez à la question 4a). Non  Vous ne pouvez pas faire de retrait.

4a). Êtes-vous une personne handicapée?  
Oui  Allez à la question 5. Non  Allez à la question 4b).

4b). Retirez-vous des fonds de vos REER pour acheter ou construire une habitation admissible pour une personne handicapée qui vous est liée ou pour l'aider à acheter ou construire une habitation admissible?  
Oui  Allez à la question 5. Non  Allez à la question 4c).

4c). Êtes-vous considéré comme l'acheteur d'une première habitation?  
Oui  Allez à la question 5. Non  Vous ne pouvez pas faire de retrait.

5. La personne qui achète ou construit l'habitation admissible a-t-elle l'intention de l'occuper comme lieu principal de résidence au plus tard un an après l'avoir achetée ou construite? Si vous aidez une personne handicapée qui vous est liée à acheter ou à construire une habitation admissible, vous devez avoir l'intention que cette personne occupe l'habitation comme son lieu principal de résidence.  
Oui  Allez à la question 6. Non  Vous ne pouvez pas faire de retrait.

6. La personne qui achète ou construit l'habitation admissible (ou son époux ou conjoint de fait) était-elle propriétaire de l'habitation plus de 30 jours avant la date du retrait?  
Oui  Vous ne pouvez pas faire de retrait. Non  Vous êtes admissible (remplissez la section B.)

**Section B – Remplissez cette section pour faire un retrait de votre REER dans le cadre du RAP.**

Prénom et initiales		Nom de famille		Numéro d'assurance sociale (NAS)	
Adresse de l'habitation admissible qui sera achetée ou construite (numéro, rue, route rurale ou numéro de terrain et de lot)					
Ville	Province ou Territoire	Code postal	Numéro de téléphone		Si vous êtes une personne handicapée, cochez cette case. <input type="checkbox"/>
Si vous avez répondu « oui » à la question 4b), veuillez fournir les renseignements suivants au sujet de cette personne :					
Nom			Lien de parenté		NAS de la personne handicapée

**Section C – Attestation**

Montant du retrait demandé \_\_\_\_\_ \$

J'atteste que les renseignements fournis dans cette partie 1 sont exacts et complets.

Signature du participant \_\_\_\_\_

Date requise du retrait: Année | Mois | Jour

Date: Année | Mois | Jour

**Partie 2 – À remplir par l'émetteur du REER (Ne pas envoyer à l'ARC; à conserver pour vos dossiers.)**

Nom de l'émetteur		Montant de ce retrait (maximum 20 000 \$) _____ \$	
Adresse de l'émetteur		Numéro de régime du REER duquel les fonds sont retirés	
Nom et titre de la personne-ressource	Numéro de téléphone	Date du paiement du retrait: Année   Mois   Jour	
Si le participant ou son époux ou conjoint de fait a versé des cotisations à ce REER dans les 89 jours précédant le retrait, veuillez fournir les renseignements suivants :			
Nom du cotisant _____		Date de la cotisation: Année   Mois   Jour	
Montant de la cotisation _____ \$		Juste valeur marchande des fonds détenus dans ce REER immédiatement après le retrait _____ \$	

# ANNEXE 6

## Liste de vérification pour le déménagement

La planification est l'élément le plus important du déménagement. Une planification intelligente peut faire une grande différence. Nous espérons que cette liste de vérification vous sera utile.

### Déménagement

#### Services publics

- Électricité
- Gaz
- Eau
- Téléphone
- Câble
- Mazout
- Entretien des appareils

#### Services professionnels

- Médecin
- Dentiste
- Chiropraticien
- Notaire
- Courtier
- Comptable

#### Comptes auprès d'entreprises

- Banques
- Sociétés de financement
- Cartes de crédit
- Comptes d'achat à crédit
- Nettoyeur
- Pharmacie
- Station-service
- Service de couches

#### Agences d'assurances

- Vie
- Accident
- Biens meubles
- Commerciale et professionnelle

#### Services gouvernementaux

##### Locaux

- Écoles
- Bibliothèque

##### Provinciaux

- Assurance-maladie et hospitalisation
- Immatriculation
- Permis de conduire

##### Fédéraux

- Bureau de poste
- Impôt sur le revenu
- Crédit d'impôt pour enfants
- Sécurité de la vieillesse
- Régime de pensions du Canada
- Assurance-emploi

#### Publications

- Journal
- Club de disques
- Magazines
- Entreprises de vente par correspondance

#### Personnes et organisations

- Amis
- Parents (facultatif)
- Église
- Associés
- Club athlétique et de santé

#### Avant la date de transfert

- Envoi des documents en souffrance à : \_\_\_\_\_

- Toutes les conditions d'autorisation remplies
- Rendez-vous avec le notaire confirmé
- Installation du téléphone
- Prise des dispositions nécessaires à la garde des enfants le jour du déménagement
- Prise des dispositions nécessaires au soin des animaux le jour du déménagement

#### Jour du déménagement

- Remise des clés
- Lecture de tous les compteurs
- Débranchement du téléphone
- Fermeture et verrouillage des fenêtres et des portes
- Cueillette des clés de la nouvelle maison

#### Autres

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

# RÉFÉRENCES

ACAIQ : [www.acaiq.com](http://www.acaiq.com)

ACCHA : [www.caamp.org/index\\_f.htm](http://www.caamp.org/index_f.htm)

APCHQ : [www.apchq.com](http://www.apchq.com)

ASSOCIATION DES INSPECTEURS EN BÂTIMENTS DU QUÉBEC : [www.aibq.qc.ca/](http://www.aibq.qc.ca/)

CHAMBRE DES NOTAIRES : [www.cdnq.org/](http://www.cdnq.org/)

ÉQUIFAX : [www.equifax.ca](http://www.equifax.ca)

GARANTIE QUALITÉ HABITATION : [www.qualitehabitation.com](http://www.qualitehabitation.com)

MON-COURTIER : [www.mon-courtier.ca](http://www.mon-courtier.ca)

ORDRE DES INGÉNIEURS DU QUÉBEC : [www.oiq.qc.ca/fr\\_index.html](http://www.oiq.qc.ca/fr_index.html)

POSTE CANADA : [www.postescanada.ca](http://www.postescanada.ca)

PROTÉGEZ-VOUS : [www.protegez-vous.qc.ca/](http://www.protegez-vous.qc.ca/)

RÉGIME D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ (RAP) :  
[www.cra-arc.gc.ca/tx/ndvdl/tpcs/rrsp-reer/hbp-rap/menu-fra.html](http://www.cra-arc.gc.ca/tx/ndvdl/tpcs/rrsp-reer/hbp-rap/menu-fra.html)

REGISTRE DES ENTREPRISES DU QUÉBEC : <https://ssl.req.gouv.qc.ca/slc0110.html>

SCHL: [www.cmhc-schl.gc.ca/fr/](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/)