



Magasiner pour un prêt hypothécaire

QU'EST-CE QU'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE ET OÙ POUVEZ-VOUS EN OBTENIR UN?

Un prêt hypothécaire est un prêt dont l'objectif est de vous aider à acquérir une maison ou une autre propriété, et à l'égard duquel un bien immobilier sert de garantie. Pour obtenir un prêt hypothécaire, vous pouvez vous adresser à une banque, une société d'assurances, une société de fiducie ou de prêt, une coopérative de crédit, une caisse populaire ou un courtier en hypothèques.

Comment obtenir un prêt hypothécaire?

Pour savoir si vous pouvez obtenir un prêt hypothécaire, le prêteur examinera vos actifs à court terme, vos dettes courantes, votre revenu, vos antécédents en matière de crédit, et, le cas échéant, le montant de votre versement initial pour la maison ou la propriété qui fait l'objet de votre demande. Les prêteurs utilisent cette information pour décider d'approuver ou non votre demande de prêt hypothécaire et établir le montant qu'ils consentiront à vous prêter.

La plupart des prêteurs vous donneront également la possibilité d'obtenir une « approbation préalable », ce qui vous permettra de commencer à magasiner plus tôt pour trouver une maison ou une propriété.

Comment fonctionne un prêt hypothécaire?

Lorsque le prêteur approuve votre demande de prêt hypothécaire, vous devez négocier les conditions du prêt. En d'autres termes, vous devez déterminer la fréquence de vos paiements, le nombre d'années sur lequel vous souhaitez rembourser le prêt au complet — c'est ce qu'on appelle la période « d'amortissement » — le taux d'intérêt qui s'applique à votre prêt hypothécaire et la durée d'application du taux établi, c'est ce qu'on appelle « le terme » du prêt hypothécaire.

Si vous achetez une propriété, le prêteur remettra le montant du prêt hypothécaire à un avocat, qui transmettra les fonds au vendeur. Ensuite, vous devrez commencer à effectuer des paiements (y compris les intérêts) conformément aux conditions que vous avez négociées avec le prêteur.

Au moins une fois par an, le prêteur vous enverra un relevé qui fera état du solde du prêt hypothécaire. Le relevé vous indiquera combien d'argent vous avez remboursé au titre du capital et des intérêts sur le prêt hypothécaire. Votre prêt hypothécaire est exigible à l'échéance fixée et votre prêteur peut vous demander alors de régler le solde à ce moment là. Cependant, dans la plupart des cas, le prêteur proposera de renouveler votre prêt hypothécaire aux mêmes conditions ou à des conditions différentes, pour un autre terme. Au moment du renouvellement, vous voudrez peut être examiner toutes les options qui s'offrent à vous, notamment envisager un autre type de prêt hypothécaire ou terme, y compris les taux en vigueur. N'oubliez pas : vous n'êtes pas obligé de renouveler votre prêt avec le même prêteur. Magasinez pour vérifier si vous pouvez emprunter le montant correspondant au solde résiduel auprès d'un autre prêteur qui vous offre un meilleur taux d'intérêt ou des conditions qui vous conviennent davantage.

Quels sont les avantages d'un prêt hypothécaire?

- Un prêt hypothécaire vous permet d'acheter une maison sans devoir en payer le prix intégralement au moment de l'achat.
- En général, les taux d'intérêt sont moins élevés que les taux qui s'appliquent à d'autres types de prêts, car votre maison sert de garantie.

- Même si votre maison est hypothéquée, vous en êtes le propriétaire. La valeur croissante que prendra votre maison et/ou les paiements effectués pour rembourser le prêt hypothécaire vous aideront à constituer vos actifs. Une fois votre prêt hypothécaire intégralement remboursé, vous êtes propriétaire et quitte de toute charge.
- Vous pouvez rembourser un prêt hypothécaire sur une longue période.
- En matière de prêt hypothécaire, les options sont nombreuses et vous pouvez choisir celle qui répond le mieux à vos besoins.
- Il existe plusieurs façons de rembourser un prêt hypothécaire plus rapidement et d'épargner des frais d'intérêt.
- Habituellement, les prêts hypothécaires sont « transférables », ce qui veut dire que vous pourriez transférer votre prêt d'une maison ou d'une propriété à une autre.

Quels sont les inconvénients d'un prêt hypothécaire?

- Vous devrez payer des intérêts sur le prêt hypothécaire. Plus vous prenez de temps pour le rembourser, plus vous payez d'intérêts.
- Si vous ne pouvez effectuer vos paiements, votre pointage de crédit peut se détériorer. Si vous manquez à votre engagement, vous pouvez éventuellement perdre votre maison.
- Si vous rompez votre contrat hypothécaire plus tôt que prévu, par exemple avant la date d'échéance fixée, vous pourriez devoir payer des frais de pénalité.

Conseils utiles pour magasiner un prêt hypothécaire

Posez-vous les questions suivantes :

- Combien puis-je me permettre d'emprunter?
- Serai-je en mesure d'effectuer les paiements exigés tout en continuant de régler mes factures de chauffage et d'électricité, de payer les autres services publics, et les taxes sur le transfert de propriété et de terrain?
- Quel taux d'intérêt s'applique à mon prêt hypothécaire? Quel en est le terme?
- À combien s'élèveront les frais juridiques? Quels services ces frais couvrent-ils?
- À combien se chiffrent les frais d'évaluation de la propriété?
- Quelles options s'offrent à moi si je veux rembourser mon prêt hypothécaire plus tôt? À quelle pénalité est-ce que je m'expose si je romps mon contrat hypothécaire avant la date d'échéance?
- Ai-je fait le tour du marché pour trouver l'option qui me donne la meilleure combinaison possible du point de vue des taux d'intérêt et des conditions, compte tenu de mes besoins?
- Quels sont les taux d'intérêt actuellement? Les taux sont-ils appelés à monter ou à descendre?
- Si je vends ma maison ou ma propriété et si j'en achète une autre, mon prêt hypothécaire est-il « transférable »?
- Comment puis-je épargner en frais d'intérêt? Quelles sont mes options?
- Comment puis-je augmenter mon versement initial et épargner au titre des frais d'intérêt?
- Lorsque je fais une demande de prêt hypothécaire, quels sont mes droits?

À qui s'adresser pour en savoir plus

L'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC) fournit des renseignements objectifs en temps opportun aux consommateurs pour les aider à choisir les produits et les services bancaires qui répondent le mieux à leurs besoins. L'ACFC informe également les Canadiens au sujet de leurs droits et responsabilités lorsqu'ils traitent avec des institutions financières. De plus, elle veille à ce que les banques et les sociétés de fiducie, de prêt et d'assurances sous réglementation fédérale respectent les lois et les ententes qui protègent les consommateurs.

Vous pouvez nous joindre par l'intermédiaire de notre Centre de communications avec les consommateurs en composant sans frais le 1-866-461-2232 (ATS : 613-947-7771 ou sans frais 1-866-914-6097) ou en visitant notre site Web à l'adresse www.acfc.gc.ca.

Pour en savoir plus sur les prêts hypothécaires, consultez notre publication *L'ABC des prêts hypothécaires* ou nos calculatrices hypothécaires en ligne.