



Choisir le prêt hypothécaire qui vous convient

Qu'est-ce qu'un prêt hypothécaire?

Un prêt hypothécaire est un prêt qui a pour but de vous aider à acheter une maison ou une autre propriété. Pour obtenir un prêt hypothécaire, vous pouvez vous adresser à :

- une banque;
- une société de prêt;
- une société d'assurances;
- une coopérative de crédit;
- une société de fiducie;
- une caisse populaire.

Vous pouvez aussi faire affaire avec un courtier en hypothèques qui vous aidera à obtenir un prêt hypothécaire.

Comment fonctionne un prêt hypothécaire?

Si vous souhaitez acheter une maison, vous devez effectuer un versement initial, aussi appelé une mise de fonds, et vous empruntez le reste de l'argent dont vous avez besoin. La mise de fonds minimale exigée est de 5 % du prix d'achat de la maison.

Le prêteur accorde un prêt hypothécaire dont le montant correspond au prix d'achat de la maison moins votre mise de fonds. Une fois le prêt accordé, vous devrez effectuer des paiements réguliers pour rembourser le **capital**, le montant emprunté, et payer des intérêts, conformément aux conditions que vous avez négociées.

Plus vous prenez de temps pour rembourser votre prêt hypothécaire, plus vous paierez d'intérêts. Plus le taux d'intérêt est élevé, plus vos paiements réguliers seront élevés. Et si vous ne pouvez pas effectuer de paiements réguliers – le prêteur peut prendre possession de la propriété.



Êtes-vous admissible?

Avant de vous prêter de l'argent, l'institution financière vérifie si vous êtes admissible à un prêt hypothécaire. Elle évalue vos avoirs, vos dettes courantes et votre revenu.

Négocier les conditions du prêt hypothécaire

Une fois que l'institution financière accepte de vous prêter de l'argent, vous devez négocier les conditions du prêt hypothécaire, incluant :

- le montant du prêt hypothécaire – c'est-à-dire le montant que le prêteur vous accordera;
- la **période d'amortissement** – c'est-à-dire le nombre d'années qu'il vous faudra pour rembourser entièrement le prêt hypothécaire;
- le **terme du prêt hypothécaire** – c'est-à-dire la période durant laquelle votre contrat avec le prêteur est en vigueur; à moins que vous décidiez de renégocier votre prêt hypothécaire ou de le rembourser au complet;
- la fréquence de vos paiements;
- si vous choisissez une hypothèque à taux fixe, déterminez le taux d'intérêt que vous paierez jusqu'à l'échéance de votre terme.

Frais associés à l'achat d'une maison

Lorsque vous achetez une maison, il se peut que vous ayez à payer différents types de frais qui ne sont pas tous liés au prêt hypothécaire proprement dit. Il s'agit des frais suivants :

- frais juridiques;
- frais d'évaluation de la propriété;
- frais d'inspection de la maison;
- frais d'enregistrement (droits de cession immobilière);
- primes d'assurance-prêt hypothécaire;
- frais d'assurance-titre.

Votre contrat hypothécaire

Lisez attentivement votre contrat hypothécaire et n'hésitez pas à poser des questions sur ce que vous ne comprenez pas.

Toutes les institutions financières sous réglementation fédérale ont l'obligation de vous fournir certains **renseignements essentiels** dans votre contrat de prêt hypothécaire. Ces renseignements sont entre autres :

- la période d'amortissement;
- le taux d'intérêt annuel;
- la durée du terme hypothécaire;
- le calendrier des paiements;
- votre privilège de paiement par anticipation;
- autres frais connexes.

Tous ces renseignements doivent être présentés dans un **encadré informatif** qui figure au début du contrat hypothécaire.

Pour savoir à quoi ressemble un encadré informatif et ce qu'il contient, vous pouvez visiter notre site Web acfc.gc.ca ou téléphoner à l'ACFC pour vous procurer un exemplaire du document.

Éléments essentiels à examiner

- Votre prêt hypothécaire est sans doute la dette la plus importante que vous contracterez au cours de votre vie. Assurez-vous de faire le tour du marché pour épargner de l'argent et obtenir les conditions qui répondent le mieux à vos besoins.
- N'oubliez pas de tenir compte des dépenses que doit assumer un propriétaire, par exemple les taxes foncières, les réparations et les frais d'entretien, l'assurance, les services publics et bien d'autres.
- Assurez-vous de tenir compte des situations qui pourraient nuire à votre capacité d'effectuer vos paiements hypothécaires, par exemple fonder une famille, reprendre vos études ou changer d'emploi.
- Si votre mise de fonds représente **moins de 20 %** du prix de votre maison, vous **devez** obtenir une assurance-prêt hypothécaire. Si vous n'effectuez pas vos paiements pour rembourser votre prêt hypothécaire, l'assureur se chargera de payer le prêteur. Le coût de l'assurance-prêt est habituellement ajouté au montant du prêt.
- Tentez de réserver un montant d'argent dans votre budget pour absorber les dépenses imprévues, telles qu'une augmentation possible des taux d'intérêt et du montant de vos paiements lors du renouvellement de votre prêt hypothécaire.
- À l'achat de votre première maison, vous pouvez avoir recours au Régime d'accession à la propriété (RAP), qui vous aidera à effectuer votre mise de fonds.

Questions à poser au sujet des prêts hypothécaires

Voici quelques questions que vous devriez vous poser avant de vous procurer un prêt hypothécaire.

- 1) Combien puis-je me permettre d'emprunter? L'ACFC a mis au point un *Outil d'évaluation d'admissibilité à un prêt hypothécaire* qui peut vous aider à établir le montant que vous pouvez vous permettre d'emprunter. L'outil est disponible sur le site de l'ACFC acfc.gc.ca. N'oubliez pas qu'il s'agit du montant maximal que vous pouvez emprunter. Prévoyez un coussin pour les autres dépenses.
- 2) Quel montant puis-je consacrer à une mise de fonds?
- 3) Est-ce que je pourrais absorber une augmentation de mes paiements hypothécaires advenant une hausse des taux d'intérêt?

- 4) 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?

Posez les questions suivantes à chaque prêteur :

- 1) Quel est le taux d'intérêt? Quelle est le terme du prêt hypothécaire?
- 2) Quels frais dois-je payer?
- 3) Comment puis-je épargner sur les frais d'intérêt? Puis-je faire des paiements additionnels lorsque j'en ai les moyens? Quelles sont mes options?
- 4) Si je vends ma maison ou ma propriété avant la date d'échéance établie, devrai-je payer une pénalité? Si c'est le cas, à combien s'élèvera-t-elle?
- 5) Quelles options s'offrent à moi si je souhaite rembourser mon prêt hypothécaire intégralement plus tôt?
- 6) Si je vends ma maison ou ma propriété, puis-je transférer le montant de mon prêt hypothécaire qui reste à rembourser et les conditions qui s'appliquent à une nouvelle propriété, sans payer de pénalité (hypothèque transférable)?

Pour en savoir plus

Pour en savoir plus sur les prêts hypothécaires, visitez le site Web de l'ACFC **acfc.gc.ca** ou communiquez avec votre institution financière.

À propos de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC)

À l'aide de ses ressources éducatives et de ses outils interactifs, l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC) fournit des renseignements objectifs sur les produits et les services financiers afin d'aider les Canadiens à acquérir les connaissances et la confiance requises pour bien gérer leurs finances personnelles. L'ACFC les informe également au sujet de leurs droits et responsabilités lorsqu'ils traitent avec des banques et des sociétés de fiducie, de prêt et d'assurances sous réglementation fédérale. Elle veille aussi à ce que les institutions financières sous réglementation fédérale, les exploitants de réseaux de cartes de paiement et les organismes externes de traitement des plaintes respectent les lois et les engagements publics visant à protéger les consommateurs.

Contactez-nous :

 Site Web :
acfc.gc.ca

 Sans frais :
1-866-461-3222

 Télécopieur :
613-947-7771 ou
1-866-914-6097

 Suivez @ACFCan
sur Twitter

 Abonnez-vous à ACFCan
sur YouTube



Cette fiche-conseil fait partie d'une série. Pour consulter d'autres fiches de l'ACFC, visitez notre site Web.