

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#03

Madame,
Monsieur,

Les experts du site info-immobilier-rive-nord.com sont heureux de vous transmettre ce dossier **InfoMaison**. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

C'EST POSSIBLE ET C'EST FACILE.

Dans ce nouvel InfoMaison GRATUIT, destiné aux acheteurs d'une première maison, nous vous révélons tout ce que vous devriez savoir à ce sujet.

Vous avez pris la décision d'acheter votre première maison, vous avez pris la bonne décision. Toutes nos félicitations!

Mais avant d'entreprendre ce projet, laissez-nous vous sensibiliser et vous informer. À cet effet, nous avons demandé à des experts de l'industrie de nous préparer ce dossier GRATUIT, intitulé : **ACHETEZ VOTRE PREMIÈRE MAISON**

Dans ce rapport, vous allez découvrir comment il est facile de devenir propriétaire et enfin pouvoir vivre ce rêve nord-américain qu'est d'avoir sa maison. Installez-vous confortablement, détendez-vous et profitez de ce dossier GRATUIT.

Pourquoi vaut-il mieux accéder à la propriété que demeurer locataire?

Équité sur votre maison

Chaque fois que vous faites un chèque à votre propriétaire pour payer votre loyer, c'est comme si vous jetiez cet argent par les fenêtres. Elle disparaît à tout jamais. Mais lorsque vous êtes propriétaire de votre maison, vous profitez de l'équité dans un actif qui vous appartient. Lorsque vous faites votre paiement d'hypothèque, une partie est appliquée aux intérêts sur votre prêt hypothécaire et l'autre partie est appliquée au remboursement du prêt hypothécaire, on appelle cette partie "**la remise en capital**".

Cette remise est similaire à un dépôt dans un compte épargne. Après avoir payé votre hypothèque pendant plusieurs années, vous aurez accumulé une importante somme en remise sur le capital. Vous pourrez utiliser, si besoin, ce montant comme bon vous semble, par exemple pour un cas d'urgence, pour l'éducation de vos enfants, ou même pour votre retraite.

L'acheteur d'une première maison recherche avant tout **la sécurité, la protection et le confort**. L'accession à la propriété représente «Le rêve nord-américain » d'avoir son petit chez soi. Quelle fierté! Être locataire ne procure pas cette sensation. Si une maison est un navire, une location est un radeau de sauvetage, un refuge temporaire.

Lorsque vous louez, vous n'avez pas le contrôle : votre propriétaire peut augmenter votre loyer ou même vous demander de partir. La location n'accorde pas ce sentiment de sécurité que procure le fait d'être propriétaire.

Comment obtenir le financement dont vous avez besoin pour acheter votre maison?

Connaissez-vous la différence entre la banque et le prêteur hypothécaire?

La banque gère les comptes d'épargne, les prêts-auto, les placements, les hypothèques, etc. Le prêteur hypothécaire est spécialisé dans les prêts hypothécaires seulement. Consultez-vous un médecin généraliste pour une chirurgie cardiaque? Bien sûr que non. Alors, pourquoi faire affaire avec une banque, alors que vous avez besoin d'un spécialiste en prêts hypothécaires?

C'est le temps opportun

Dans la conjoncture actuelle, avec des taux d'intérêt relativement bas, il n'a jamais été aussi facile et abordable d'acheter une maison. Même si les taux montaient un peu, ils seraient encore grandement inférieurs à ceux des années 1980, par exemple. À l'époque, les taux étaient aussi élevés que 20%! De nos jours, même les personnes

avec un crédit douteux peuvent bénéficier de taux beaucoup moindre. Mais n'attendez pas trop longtemps : **les taux d'intérêt sont cycliques**. Lorsqu'ils commenceront à monter, vous aurez manqué une chance inouïe de devenir propriétaire.

Le gouvernement fédéral peut vous aider à acheter une maison, par l'entremise de la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL). Le gouvernement canadien favorise l'accès à la propriété. En voici la raison.

Chaque fois qu'une maison est construite, l'effet sur l'économie est assez important. Pensez à toutes les personnes impliquées dans la construction d'une maison : soudeurs, électriciens, menuisiers, plombiers, couvreurs, etc.

Peu ou pas de fonds

Le gouvernement a des programmes, tel le RAP entre autres, qui peut vous aider à acheter une maison avec une faible mise de fonds ou, dans certains cas, avec "zéro comptant". Familiarisez-vous avec ces programmes, car ils peuvent bien être votre billet d'entrée pour le rêve nord-américain.

Comment savoir si vous pouvez bénéficier de l'aide de la SCHL

La SCHL ne prête pas d'argent, mais elle assure votre prêt hypothécaire jusqu'à 95 % du prix de votre maison résidentielle. Pour bénéficier de cette assurance, vous devez avoir un ratio de dettes par rapport à vos revenus de moins de 40 %. Cela signifie que les prêts bancaires de crédit à tempérament (prêt-auto, prêt étudiant, prêt pour achat d'ameublement ou de matériel électronique, versement hypothécaire) et les comptes de cartes de crédit ne peuvent dépasser 40 % de votre revenu brut total.

La mise de fonds minimale à laquelle vous devez souscrire à l'achat de votre maison est de 5 % du prix d'achat de votre maison. Êtes-vous admissible à l'assurance de votre prêt hypothécaire par la SCHL? Si vous avez une preuve d'emploi, un petit acompte et un historique de paiement acceptable de vos autres factures dans les deux dernières années, vous pourriez possiblement être admissible à un prêt hypothécaire assuré par la SCHL.

Que faire si vous êtes travailleur autonome?

Le fait d'être travailleur autonome ne présente aucun problème, vous y avez droit. Vous avez tout simplement besoin d'une preuve de revenu, provenant de vos déclarations d'impôts les plus récentes. Vous devez aussi répondre aux critères énumérés précédemment, pour obtenir un prêt assuré par la SCHL.

L'histoire de la mise de fonds!

Si vous êtes enfermés dans le cycle sans fin de payer l'hypothèque de votre propriétaire, pourquoi ne pas prendre le temps d'examiner les possibilités d'investir l'argent de votre loyer dans votre propre maison et par conséquent ne plus payer de loyer?

La perception générale des acheteurs potentiels est qu'il faut verser beaucoup d'argent pour la mise de fonds lors de l'achat d'une maison, pourtant ce n'est pas le cas. En raison de cette fausse perception, beaucoup de gens croient qu'ils doivent économiser

pendant des années avant de pouvoir accéder à la propriété. Dans l'intervalle, ces personnes paient pour le bien immobilier appartenant à quelqu'un d'autre. Des centaines de milliers d'acheteurs réalisent leur rêve d'accession à la propriété chaque année et vous le pouvez aussi. Vous voulez acheter une maison sans puiser dans votre "**vieux gagné**" pour la mise de fonds?

Définition du "vieux gagné":

Argent que vous avez réussi à épargner a même l'argent que vous avez déjà gagné. Vous voulez acheter une maison, mais vous n'avez pas ce "**vieux gagné**" et vous n'entrevoiez pas le jour où vous pourrez économiser ce 5 % exigé pour la mise de fonds.

C'est comme si vous vouliez acheter sans mise de fonds ou avec 0 \$ comptant

Si on comprend bien, dans un cas vous avez l'argent, mais vous ne voulez pas l'utiliser pour la mise de fonds, dans l'autre cas, vous n'avez pas l'argent pour la mise de fonds et l'économiser vous semble un défi insurmontable.

Un cadeau pour la mise de fonds!

Comment faire alors pour accéder à la propriété? C'est possible et l'astuce est bien simple. Il s'agit d'obtenir un "cadeau" d'un prêteur dont le montant d'argent équivaut à la mise de fonds. Si ce prêteur est un parent et que le "cadeau" est un don ou un prêt sans intérêt, votre accession à la propriété n'est plus un problème.

Si, pour une raison ou pour une autre, vous ne pouvez pas vous fier à vos parents pour la mise de fonds, il vous faudra chercher quelqu'un d'autre qui acceptera de vous prêter cette somme pour l'achat de votre maison. Vous devrez, bien entendu, payer des intérêts sur l'avance de cette mise de fonds. Vous vous demandez sans doute si c'est avantageux pour vous. Bien sûr, toutefois vous devez vous soumettre à certaines conditions que voici :

- **Présenter un bon rapport de crédit**
- **Occuper un emploi stable**
- **Acheter une maison unifamiliale**

D'abord, vous devez avoir un excellent **rapport de crédit**, c'est-à-dire pas d'historique de créances douteuses. Vous devez être en mesure de prouver que vous pouvez prendre des décisions cohérentes en temps opportun pour tout passif à court terme.

Vous êtes tenus de divulguer l'ensemble de vos dettes afin que le prêteur détermine le montant d'hypothèque auquel vous avez droit. Vous devez aussi divulguer votre passif, soit les paiements pour la voiture et les dettes sur vos cartes de crédit.

Dans la mesure où vous faites preuve de sérieux et que vos comptes sont acquittés dans les délais prescrits, vous pouvez obtenir un prêt avec un meilleur taux d'intérêt.

Vous devez occuper **un emploi stable** depuis au moins trois ans. Vous devez fournir une preuve d'emploi des trois dernières années. Si vous êtes travailleur autonome, vous devez fournir des états financiers pour la même durée.

Vous devez être en mesure de démontrer que vous pouvez payer les taxes, les assurances (frais qui varient en fonction du prix payé pour la maison), de même que les services publics : électricité, téléphone, câble, etc.

Vous avez le choix de plusieurs types de propriété : **les maisons unifamiliales, les maisons en rangée ou les appartements en copropriété**. Il est important de noter que le prêteur n'offre pas de "cadeau" pour l'achat de bâtisse commerciale ou de logements multiples. L'achat d'une maison avec un "cadeau" comme mise de fonds est grandement facilitant.

Considérez les avantages de vivre dans une maison qui est la vôtre et, par surcroît augmenter votre équité chaque mois plutôt que payer un loyer à fonds perdu. Plus que tout autre mode d'épargne, l'appréciation de la valeur de l'immobilier est à la base des plus grandes richesses d'un pays.

Exemple :

Pour l'achat d'une maison de 200,000 \$, qui s'apprécie à raison de 3 % par année (200,000 \$ x 3 %), vous bénéficierez d'une équité de 6,000 \$ après la première année. À la fin de la deuxième année, votre équité sera de 6,180 \$ de plus (206,000 \$ x 3 %) et ainsi de suite.

De plus, il faut ajouter l'épargne accumulée chaque année sur la remise en capital de votre paiement hypothécaire. Cette épargne accumulée chaque année sur la remise en capital de votre paiement hypothécaire est généralement suffisante pour équivaloir au coût de votre prêt pour la mise de fonds, sur une période d'un peu moins de 6 ans.

À propos de votre pointage de crédit FICO

Des études démontrent que la plupart des Canadiens sont réticents à rencontrer un agent de prêt hypothécaire. Ils craignent, souvent à tort, que leur demande de prêt soit refusée. La réalité est fort différente. Les prêteurs hypothécaires sont dans les affaires pour émettre des hypothèques. Avec leur expertise, ils sont disposés à vous aider, quelle que soit votre situation.

Si votre crédit est bon, le prêteur se penchera tout de même sur votre dossier afin de déterminer votre admissibilité à un prêt hypothécaire. Par ailleurs, si par le passé vous avez eu des problèmes de crédit, la société de prêts hypothécaires investiguera votre situation et vous posera les questions suivantes :

a) Dans le passé, quelles étaient la nature et l'ampleur de vos problèmes de crédit? Si de multiples défauts de paiement sur votre carte de crédit figurent à votre dossier, il vous sera difficile d'obtenir un prêt.

b) Si vous avez eu un problème de crédit dans le passé, est-il susceptible de se reproduire?

c) La cause de votre problème de crédit a-t-elle été éliminée ou demeure-t-elle encore présente?

d) Quelle est la probabilité qu'à partir de maintenant, vous payiez fidèlement vos factures chaque mois?

Jugement

Si vous avez un jugement contre vous qui n'a pas été levé, vous ne serez pas en mesure d'obtenir un prêt hypothécaire. Pour obtenir un prêt hypothécaire de la société émettrice de prêts hypothécaires, vous devez souscrire à une assurance titres et celle-ci est incompatible avec un jugement en suspens.

Pointage FICO

Bien que les prêteurs analysent au-delà de vos 3 chiffres FICO, vous avez avantage à maintenir un bon dossier de crédit : plus votre pointage est élevé, plus il vous sera facile d'obtenir du crédit.

Aucun historique de crédit

Même si vous n'avez aucun antécédent de crédit, vous pouvez obtenir un prêt hypothécaire sans trop de difficulté. Un prêt hypothécaire vous attend si vous avez un revenu stable, une attestation d'emploi et un petit acompte.

La préapprobation

Avant d'acheter votre première maison, il serait très important de faire la démarche auprès d'un prêteur hypothécaire afin d'obtenir une préapprobation. En présentant aux vendeurs, lors des visites, cette preuve d'admissibilité au financement, vous leur démontrerez votre sérieux. Par ailleurs, vous vous évitez des pertes de temps, des efforts et des déceptions à chercher des maisons trop coûteuses par rapport à votre capacité de payer.

Obtenez votre préapprobation. C'est rapide, facile et sans frais!

Nouveau!

Nous offrons maintenant la gratuité des services de préapprobation pour les premiers accédants à la propriété. C'est rapide, facile et sans frais pour vous. **Vous pouvez obtenir sans frais une copie de votre rapport de crédit, ainsi qu'une analyse de votre situation, en commandant un autre de nos dossiers gratuits intitulé : "Mettez de l'ordre dans vos finances avant d'acheter votre maison"**

Si vous êtes admissible, nous vous fournirons un certificat que vous pourrez montrer aux vendeurs de la maison convoitée, attestant que vous êtes qualifié pour acheter leur maison.

Si vous ne vous qualifiez pas, nous serons honnêtes et professionnels envers vous : vous aurez droit au même respect qu'un emprunteur de crédit A +. Nous vous

expliquerons les raisons de votre non-admissibilité et nous établirons avec vous un plan stratégique dans le but d'obtenir un financement le plus tôt possible.


P.S.

Dans un an, vous regarderez en arrière et vous vous félicitez d'avoir pris la meilleure décision, soit d'accéder à votre propriété et de vivre enfin le rêve nord-américain.

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : info@info-immobilier-rive-nord.com Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant [À PROPOS](#) sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD