

# Actualités hypothécaires

Votre chronique mensuelle sur les maisons et les hypothèques

Septembre 2011



## SAVIEZ-VOUS...

C'est une bonne idée d'acheter une propriété quand les taux d'intérêt sont bas, mais remboursez votre prêt hypothécaire comme si les taux étaient aussi élevés que ce que vous pouvez vous permettre. Ainsi, vous serez mieux préparé lorsque les taux augmenteront.

## CONSEILS AU PROPRIÉTAIRES

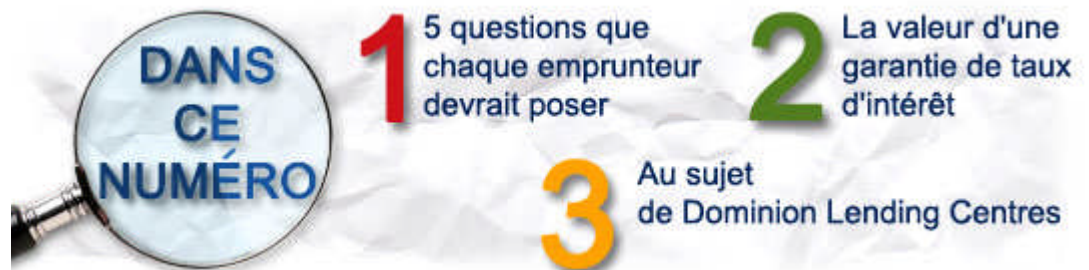
### *Soldes de fin de saison :*

Le meilleur temps de se préparer pour un projet, c'est en fin de saison. Les matériaux requis pour construire une terrasse en bois en sont un bel exemple. Fin été, début automne, le bois traité sous pression peut coûter jusqu'à 60 % de moins que d'habitude. Les matériaux de paysagement aussi peuvent être en vente à ce moment. Pour ce qui est des salles de bain et des cuisines, le moment fort de l'année est à l'automne, donc les soldes arrivent au début de la nouvelle année. Les fournisseurs de matériaux de construction ont besoin de la place pour les matériaux de la saison à venir et préfèrent

Bienvenue au numéro de septembre de mon bulletin d'information mensuel!

Dans ce numéro, nous vous présentons cinq questions et réponses qui vous aideront à mieux comprendre le processus de financement hypothécaire, en plus d'expliquer la valeur d'un gel de taux. Communiquez avec moi si vous avez des questions ou une rétroaction sur les sujets présentés ci-après.

Merci encore une fois de votre soutien et de me recommander à des clients potentiels!



## 5 questions que chaque emprunteur devrait poser

**A** titre d'emprunteur hypothécaire – particulièrement si c'est la première fois que vous achetez une propriété – il n'y a aucun doute que vous avez un grand nombre de questions relatives au processus hypothécaire. Mis à part les questions habituelles, au sujet du taux hypothécaire, du montant maximal de prêt hypothécaire que vous pouvez obtenir et de la mise de fonds que vous devrez contribuer, les cinq questions et réponses qui suivent vous aideront à mieux comprendre le processus de financement hypothécaire.

**1. Puis-je faire des paiements forfaitaires ou d'autres remboursements anticipés sur mon hypothèque sans pénalité?** La plupart des prêteurs permettent les paiements forfaitaires et des remboursements hypothécaires plus élevés jusqu'à un montant annuel maximal. Mais

mais votre vente et votre achat doivent avoir lieu le même jour, tandis que d'autres offrent des périodes plus longues.

**4. Quel amortissement me convient le mieux?** La période d'amortissement de base de l'industrie des prêts hypothécaires est de 25 ans, et c'est également la norme pour les prêteurs lorsqu'ils discutent d'offres hypothécaires, ainsi que la norme utilisée pour les tableaux des calculs et des paiements hypothécaires. Des périodes plus courtes ou plus longues sont aussi possibles – jusqu'à 30 ans. La principale raison d'opter pour une période d'amortissement plus courte, c'est que vous serez libéré de votre hypothèque plus rapidement. Et puisque vous acceptez alors de payer votre prêt hypothécaire sur une plus courte période, les intérêts que vous payez au cours de la vie de votre

souvent se débarrasser des vieux stocks plutôt que de gaspiller de l'espace d'entreposage et payer des employés pour s'en occuper. L'acheteur averti qui a bien planifié et qui connaît ses prix gagnera énormément à surveiller les encarts et les annonces à ces périodes de l'année. Les salons de l'habitation offrent aussi de bonnes aubaines, puisque les exposants apportent plein de produits et ne tiennent pas à les rapporter au magasin. La dernière journée d'un salon offre souvent d'excellentes aubaines. Vous n'avez qu'à vous y rendre en camion et à rapporter vos achats.

### Au sujet de DLC Leasing inc.

\* DLC Leasing est la filiale de crédit-bail mobilier de Dominion Lending Centres Inc.

\* Nos programmes de crédit-bail mobilier offrent un financement pouvant aller jusqu'à 100 % pour de l'équipement commercial.

\* Les options de crédit-bail comprennent la location d'équipement neuf; la location de matériel usagé et de véhicules; les solutions personnalisées par l'entremise de programmes de financement du vendeur; et les ententes de cession-bail – lorsque le prêteur achète l'équipement du propriétaire du commerce et les lui loue.

\* Les options de crédit-bail disponibles portent aussi, entre autres, sur le matériel technique, le matériel lourd et les remorques, l'ameublement et le matériel d'accueil et de réception ainsi que le matériel industriel et de fabrication.

puisque chaque prêteur et chaque produit sont différents, il est important de vérifier les conditions sur les remboursements anticipés avant de signer vos documents hypothécaires. La plupart des produits hypothécaires à escompte qui offrent les taux les plus bas ne permettent souvent pas les remboursements anticipés.

**2. Quel terme hypothécaire me convient le mieux?** Les termes sont habituellement entre six mois et dix ans. La première chose à comprendre et à considérer lorsqu'on compare différents termes hypothécaires, c'est le fait qu'un terme plus long entraîne généralement un taux d'intérêt plus élevé tandis qu'un terme plus court signifie un taux d'intérêt plus bas. Cette généralisation peut porter à croire qu'un terme plus court est toujours l'option à privilégier, mais tel n'est pas toujours le cas. Il y a parfois d'autres facteurs dont il faut tenir compte, soit dans les marchés financiers ou dans votre propre vie. Si vos paiements hypothécaires mensuels font en sorte que vous êtes trop étiré financièrement chaque mois, vous voudrez peut-être opter pour un terme hypothécaire plus long, comme cinq ou 10 ans, pour vous assurer d'avoir les moyens de faire vos paiements mensuels si les taux d'intérêt augmentent.

### 3. Mon hypothèque est-elle portable?

D'habitude, les produits à taux fixe comprennent une option de portabilité. Les prêteurs utilisent souvent un système « pondéré » : votre taux hypothécaire actuel reste le même sur la somme hypothécaire transférée à la nouvelle propriété et le nouveau solde est calculé en utilisant le taux actuel. Cependant, les hypothèques à taux variable ne permettent généralement pas la portabilité. Cela signifie que si vous rompez votre prêt hypothécaire actuel, vous aurez à payer une indemnité. Ces frais peuvent être remboursés ou non avec votre nouvelle hypothèque. Certains prêteurs vous permettent de transférer votre hypothèque,

hypothèque diminuent énormément. Une période d'amortissement plus courte vous permet aussi d'accumuler du capital dans votre demeure. Bien qu'il soit avantageux d'opter pour une période d'amortissement plus courte, il y a d'autres considérations dont il faut tenir compte avant de faire votre choix. Parce que vous diminuez le nombre de paiements que vous faites pour rembourser votre hypothèque, vos paiements réguliers seront plus élevés. Donc si vos revenus sont irréguliers parce que vous travaillez à commission ou si vous achetez une propriété pour la première fois et que vous aurez un prêt hypothécaire élevé, une période d'amortissement plus courte qui augmente le montant à payer mensuellement et a des répercussions sur vos liquidités peut ne pas s'avérer le meilleur choix.

### 5. Comment puis-je m'assurer que ma cote de crédit me permet de me qualifier pour le meilleur taux possible?

Il y a plusieurs choses que vous pouvez faire pour vous assurer d'avoir une bonne cote de crédit. En voici cinq :

- 1) Remboursez vos cartes de crédit. C'est la meilleure façon d'améliorer votre cote de crédit.
- 2) Limitez l'utilisation des cartes de crédit. S'il y a un solde à la fin de mois, votre cote s'en ressent – les formules de crédit ne tiennent pas compte du fait que vous avez peut-être payé le solde le mois suivant.
- 3) Vérifiez vos limites de crédit. Assurez-vous que tout est à jour, parce que les vieilles factures qui ont été payées peuvent revenir vous hanter.
- 4) Gardez les vieilles cartes. Le crédit que vous avez depuis longtemps est un meilleur crédit. Utilisez les vieilles cartes de temps à autre et ensuite remboursez le solde.
- 5) Ne laissez pas les erreurs s'accumuler. Contestez toujours les erreurs ou les situations qui peuvent endommager votre cote en tenant le bureau de crédit au courant de chaque situation.

Je suis à votre service pour toute question au sujet de ce qui précède ou de votre prêt hypothécaire, comme toujours!



## La valeur d'une garantie de taux d'intérêt

L'obtention d'une garantie de taux d'intérêt ressemble à l'obtention d'une assurance sur votre taux d'intérêt pour une hypothèque – vous n'avez plus à vous inquiéter au sujet de l'augmentation des taux hypothécaires pendant que vous cherchez une nouvelle demeure, soit de 90 à 120 jours. Et si les taux chutent pendant cette période, il en sera

Mais une garantie hypothécaire ne signifie rien si vous ne répondez pas aux critères d'approbation du prêteur. En obtenant une hypothèque préautorisée et un taux d'intérêt garanti, vous serez certain d'avoir accès au financement hypothécaire et vous saurez combien vous pouvez vous permettre de dépenser avant de commencer à chercher une propriété.

\* Les spécialistes du crédit-bail des Dominion Lending Centres ont accès à un grand nombre de prêteurs et peuvent répondre à toute une gamme de besoins de location allant d'une qualité de crédit de A à C.

\* Puisque plusieurs de nos spécialistes de crédit-bail sont aussi des courtiers en prêts hypothécaires agréés, nous pouvons offrir des baux de matériel standard et des solutions créatives pour des entreprises saisonnières, nouvelles ou en croissance.

\* Lorsque vous travaillez avec une personne spécialisée en crédit-bail et en prêts hypothécaires, vous pouvez même utiliser des produits de marges de crédit hypothécaires résidentiels et commerciaux, seuls ou combinés à un financement de crédit-bail mobilier, pour obtenir les meilleures solutions pour vos besoins d'acquisition de matériel.

\* Nos spécialistes du crédit-bail peuvent même séparer les transactions financières importantes en ententes de crédit-bail avec plusieurs prêteurs pour faciliter et simplifier le processus d'autorisation.

de même pour votre taux préautorisé.

Par exemple, si vous obtenez une garantie de taux de 3,39 % et que par la suite les risques mondiaux diminuent et que l'économie s'améliore beaucoup au cours des prochains trois à quatre mois, ce taux de 3,39 % pourrait facilement augmenter à 4 % ou plus. Dans une telle situation, votre garantie de taux d'intérêt à 3,39 % pourrait vous avoir fait économiser plus de la moitié d'un point de pourcentage, ce qui équivaut à des économies importantes au cours du terme de votre hypothèque.

Il est important de noter, cependant, qu'il y a toute une différence entre la *préautorisation* et la *préqualification*. Afin d'obtenir une préautorisation, il faut que le prêteur garantisse l'entente, tandis que lors d'une préqualification, le prêteur évalue seulement les détails de base. Souvenez-vous que de nombreuses banques émettent seulement une préqualification, tandis que les courtiers hypothécaires vont s'assurer que vous êtes préautorisé.

## Au sujet de Dominion Lending Centres

- Nous sommes le courtier hypothécaire le plus gros et qui grandit le plus vite de tout le Canada!
- Nous avons plus de 2 000 courtiers hypothécaires à plus de 350 endroits au pays!
- Nos spécialistes en prêts hypothécaires sont des experts en la matière et plusieurs figurent parmi les meilleurs du pays.
- Nous travaillons pour vous, pas pour les prêteurs, donc votre meilleur intérêt sera toujours notre plus grande priorité.
- Nous offrons plus de cent programmes de prêts hypothécaires, ce qui rend la tâche de choisir ce qui correspond le mieux à votre situation particulière très facile.
- Nous faisons des affaires dans les dix provinces et les trois territoires.
- Nous pouvons traiter votre prêt hypothécaire en aussi peu que sept jours.
- Nous sommes le prêteur hypothécaire de choix pour plusieurs des plus importantes entreprises du Canada.
- Les courtiers en prêts hypothécaires de *Dominion Lending Centres* sont prêts à vous servir partout, à tout moment, y compris le soir et les fins de semaine – et ils iront même chez vous!

*Dominion Lending Centres, they're a beauty! Check 'em out!*

**DOMINION LENDING CENTRES**  
Canada's National Mortgage Company

WINNER OF 5 AWARDS AT THE  
**CMP**  
Canadian Mortgage Awards 2010

**PROFIT HOT 50**  
CANADA'S EMERGING GROWTH COMPANIES  
2009 & 2010

