



Liste de vérification relative aux prêts hypothécaires

Si vous décidez d'obtenir un prêt hypothécaire,¹ il est important de comparer les produits et les caractéristiques que les différents prêteurs hypothécaires ont à offrir. Plus vous comparez de prêts hypothécaires, plus vous avez de chances d'en trouver un qui répondra le mieux à vos besoins.

Pour tirer le meilleur parti de votre comparaison, vous devez savoir quelles options sont les plus importantes pour vous et être prêt à poser des questions sur les différentes options offertes. **Vous pourriez poser les questions ci-dessous aux prêteurs hypothécaires ainsi qu'aux courtiers et aux agents en hypothèques potentiels:**

- Quel type de prêt hypothécaire répond le mieux à mes besoins? Tout particulièrement:
 - un prêt hypothécaire à taux fixe, variable ou révisable;
 - un prêt hypothécaire remboursable par anticipation, à montant fixe ou convertible.
- Quelles caractéristiques et options du prêt hypothécaire répondent le mieux à mes besoins? Par exemple:
 - un prêt hypothécaire à courte ou longue durée;
 - une période d'amortissement courte ou longue;
 - des versements hypothécaires fréquents ou moins fréquents (p. ex., des versements mensuels ou à la quinzaine);
 - la capacité d'effectuer des paiements anticipés ou des paiements forfaitaires (p. ex., le versement d'un montant supplémentaire de 200 \$ par mois ou de 2 000 \$ par année);
 - l'option de transfert de mon prêt hypothécaire à une autre maison si je vends la mienne.
- Comment différents facteurs (p. ex., la fréquence des versements, l'amortissement, etc.) influent-ils sur le coût total de mon prêt hypothécaire?
- Quelles sont mes options si je ne peux pas effectuer un versement? Par exemple, puis-je sauter un versement par année ou appliquer un paiement anticipé que j'ai effectué à un versement exigible?
- Quels frais de pénalité pourraient s'appliquer si je souhaite résilier mon contrat hypothécaire ou en renégocier un nouveau? Comment sont-ils calculés?
- Devrai-je payer des frais supplémentaires si un versement est en retard?
- Comment puis-je modifier le montant de mes versements hypothécaires?
- Quels frais sont associés à l'établissement ou au renouvellement de mon prêt hypothécaire ou à la mainlevée d'hypothèque? Comment sont-ils calculés?
- Comment puis-je réduire les frais d'intérêts?

Vous devriez aussi poser d'autres questions en fonction de vos besoins et de vos préférences personnelles.

L'obtention d'un prêt hypothécaire constitue une importante décision. Vous voudrez probablement vous entourer d'une équipe de professionnels, qui pourrait comprendre un agent immobilier, un prêteur hypothécaire, un conseiller financier, un comptable et (ou) un avocat, qui vous aidera à prendre votre décision.

Lorsque vous présentez une demande de prêt hypothécaire, vous et (ou) votre conjoint ou partenaire devrez fournir à votre prêteur hypothécaire ou à votre courtier ou agent en hypothèques des renseignements personnels sur vos finances. Il est bon d'avoir sous la main les documents suivants:²

- une confirmation de vos revenus d'emploi ou autres;
- vos renseignements bancaires actuels;
- une preuve de votre mise de fonds;³
- un bilan personnel;
- les coordonnées de votre avocat ou notaire;
- une copie du contrat de vente;
- l'adresse complète du bien immobilier;
- une copie de la description du bien immobilier, le cas échéant;
- le contrat et les plans de l'immeuble, le cas échéant;
- un certificat de préapprobation de prêt hypothécaire, le cas échéant;
- une estimation de vos coûts de logement mensuels (p. ex., l'impôt foncier, les services publics, etc.).

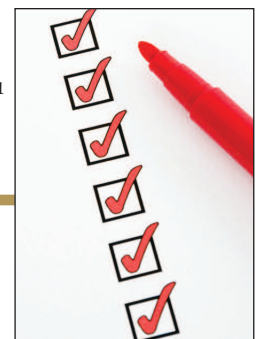
Liste de vérification à l'intention des consommateurs relativement aux maisons de courtage d'hypothèques ainsi qu'aux courtiers et aux agents en hypothèques

Si vous prévoyez avoir recours aux services d'une maison de courtage d'hypothèques ou d'un courtier ou d'un agent en hypothèques, assurez-vous que la ou les personnes et l'entreprise détiennent un permis délivré par la Commission des services financiers de l'Ontario (CSFO) – l'organisme gouvernemental chargé de la supervision du secteur du courtage d'hypothèques en Ontario. Pour savoir si une personne

¹ Le terme « prêt hypothécaire » comprend tous les types de créances garanties par un bien immeuble (p. ex., une maison, un appartement en copropriété, un terrain, etc.).

² Les prêteurs hypothécaires ainsi que les courtiers et les agents en hypothèques peuvent exiger des documents différents.

³ Si votre mise de fonds est un cadeau, vous devez généralement obtenir une lettre du donateur indiquant que les fonds ne doivent pas être remboursés.



ou une entreprise détient un permis pour faire du courtage d'hypothèques ou effectuer des opérations hypothécaires en Ontario, consultez le site Web de la CSFO à l'adresse www.fsco.gov.on.ca et cliquez sur le lien *les courtiers en hypothèques*.⁴

En Ontario, les maisons de courtage d'hypothèques ainsi que les courtiers et les agents en hypothèques doivent:

- Prendre des mesures raisonnables pour s'assurer que tout prêt hypothécaire qui vous est présenté vous convient;
- Indiquer par écrit si les renseignements écrits qui vous sont remis sont une estimation ou s'ils sont fondés sur une hypothèse;
- Divulguer par écrit les risques importants de chaque prêt hypothécaire que la maison de courtage vous présente;
- Divulguer par écrit au nom de qui la maison de courtage d'hypothèques agit (c.-à-d. toute information indiquant si la maison de courtage agit pour l'emprunteur, le prêteur ou les deux, sans préférence pour l'un ou l'autre, et à quel moment elle agit ainsi);
- Divulguer par écrit tout conflit d'intérêts que la maison de courtage d'hypothèques ou le courtier ou l'agent en hypothèques pourrait avoir relativement au prêt hypothécaire;
- Fournir de l'information écrite sur le coût d'emprunt. Vous devez recevoir cette information au moins deux jours ouvrables⁵ avant d'effectuer un versement hypothécaire ou de conclure le contrat hypothécaire;
- Indiquer si la maison de courtage d'hypothèques, le courtier et (ou) l'agent en hypothèques recevra ou pourrait recevoir des honoraires, une rémunération ou des incitatifs d'autres personnes ou entreprises relativement au prêt hypothécaire et, dans l'affirmative, préciser l'identité de ces personnes ou entreprises et la façon dont la rémunération est calculée;
- Indiquer si la maison de courtage d'hypothèques a payé ou remis, paiera ou remettra ou pourrait payer ou remettre des honoraires ou une rémunération à d'autres personnes ou entreprises relativement au prêt hypothécaire et, dans l'affirmative, préciser l'identité de ces personnes ou entreprises et la façon dont la rémunération est calculée;
- Indiquer si des honoraires ou d'autres types de rémunération seront versés à la maison de courtage d'hypothèques pour avoir recommandé un emprunteur, un prêteur ou un investisseur à une autre personne ou entreprise et décrire sa relation avec l'autre personne ou entreprise;
- Vous fournir tous les renseignements écrits en langage simple.

Les maisons de courtage d'hypothèques ainsi que les courtiers et les agents en hypothèques ne peuvent pas vous demander:

- De signer le contrat hypothécaire sans d'abord vous accorder un délai d'au moins deux jours ouvrables pour l'étudier, à moins que vous ne décidiez de renoncer à ce délai par écrit;
- D'effectuer un paiement anticipé ou un dépôt à l'égard de tout service que la maison de courtage d'hypothèques ou toute personne ou entreprise pourrait fournir ou de toute dépense qu'elle pourrait engager (si votre prêt hypothécaire s'élève à 300 000 \$ ou moins);
- Obtenir un produit ou un service comme condition de l'obtention d'un autre produit ou service offert par la maison de courtage d'hypothèques.

Cette liste de vérification indique seulement certaines des choses que les maisons de courtage d'hypothèques ainsi que les courtiers et les agents en hypothèques doivent faire. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les exigences que doivent respecter les maisons de courtage d'hypothèques ainsi que les courtiers et les agents en hypothèques, veuillez consulter le site Web de la CSFO à l'adresse www.fsco.gov.on.ca.

Veuillez prendre note que les exigences de divulgation énoncées dans la présente liste de vérification s'appliquent au secteur du courtage d'hypothèques et non aux institutions financières, telles que les banques. Vous pourriez avoir des responsabilités et des droits différents lorsque vous obtenez un prêt hypothécaire auprès de ces institutions.

À propos de la CSFO

La CSFO est un organisme indépendant qui relève du ministère des Finances et qui est chargé de réglementer le secteur du courtage d'hypothèques en Ontario. Afin de mener des activités de courtage d'hypothèques en Ontario, toutes les maisons de courtage d'hypothèques et tous les courtiers et agents en hypothèques doivent détenir un permis délivré par la CSFO.

Outre les courtiers en hypothèques, la CSFO réglemente les assurances, les régimes de retraite, les caisses populaires et les credit unions, les sociétés de prêt et de fiducie et les coopératives.

La CSFO collabore avec les consommateurs, les intervenants de l'industrie et les investisseurs pour offrir des services de réglementation visant à protéger l'intérêt public et augmenter la confiance du public à l'égard d'un secteur des services financiers juste et efficace en Ontario et faciliter l'accès à celui-ci.

Pour de plus amples renseignements sur l'un de ces secteurs, veuillez consulter notre site Web à l'adresse www.fsco.gov.on.ca ou communiquer avec notre InfoCentre au 416 250-7250, au numéro sans frais 1 800 668-0128 ou au numéro TTY sans frais 1 800 387-0584.

Pour obtenir la liste complète des maisons de courtage d'hypothèques et des courtiers et agents en hypothèques autorisés, veuillez consulter le site Web de la CSFO à l'adresse www.fsco.gov.on.ca et cliquer sur le lien *les courtiers en hypothèques*.

⁴ Certaines personnes ou entités sont dispensées des exigences de permis de maison de courtage d'hypothèques ou de courtier ou d'agent en hypothèques; par conséquent, leur nom n'apparaîtra pas sur le site Web de la CSFO (p. ex., les institutions financières comme les banques, les caisses populaires et les credit unions, ainsi que d'autres personnes et entités, telles que les avocats, dans certaines circonstances).

⁵ En vertu de la *Loi de 2006 sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*, cette échéance ne s'applique pas si vous donnez votre consentement écrit avant de conclure un contrat hypothécaire ou d'effectuer un versement hypothécaire.