



Comprendre les risques associés à un prêt hypothécaire

La plupart des acheteurs ont besoin d'un prêt hypothécaire¹ pour faire l'acquisition d'une maison² et, qu'il s'agisse de l'achat de votre première maison ou que vous en achetiez une de plus grande valeur, le prêt hypothécaire est probablement le plus important engagement financier que vous puissiez jamais prendre.

L'obtention d'un prêt hypothécaire implique beaucoup plus de choses que d'être simplement admissible à un prêt. En raison du montant d'argent que vous empruntez et du temps nécessaire pour le rembourser, cela présente certains risques. Il est important de connaître ces risques et d'être financièrement prêt à y faire face.

Avant de chercher à obtenir un prêt hypothécaire, examinez de près votre situation — vos finances, vos projets futurs et votre mode de vie — et tenez compte du niveau d'endettement avec lequel vous vous sentez à l'aise.

Pour décider du montant d'argent que vous pouvez vous permettre d'emprunter, tenez compte:

- de votre situation financière actuelle;
- de votre situation financière future;
- de la durée pendant laquelle vous prévoyez posséder une maison ou détenir un prêt hypothécaire;
- des dépenses supplémentaires que vous prévoyez engager (p. ex., achat d'une voiture, fonder une famille, etc.);
- de la conjoncture économique;
- des taux d'intérêts;
- du coût total de possession d'une maison (p. ex., impôt foncier, réparations, charges de copropriété, etc.);
- de l'augmentation ou de la diminution de la valeur de votre maison au fil du temps;
- de la possibilité de devoir payer des versements hypothécaires plus élevés;
- des risques d'une baisse de revenu;
- de votre tolérance personnelle à l'endettement et au risque.

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.

Connaissez-vous les risques?

Vous pouvez peut-être vous permettre d'avoir un prêt hypothécaire maintenant, mais votre situation financière peut changer. Des ennuis financiers peuvent survenir en tout temps — pas seulement lorsque l'économie ralentit. Songez à la façon dont vous géreriez votre situation si votre revenu diminuait, si vos dépenses s'accroissaient et (ou) si vos versements hypothécaires augmentaient.

Votre revenu pourrait diminuer et (ou) vos dépenses pourraient augmenter si vous:

- fondez une famille;
- changez de carrière/retournez aux études;
- assumez des responsabilités de soignant;
- gagnez un revenu fondé sur des commissions de vente, des pourboires, des primes ou d'autres incitatifs;
- perdez votre ou vos emplois;
- vous endettez;
- tombez malade ou invalide ou vous blessez;
- faites face à des problèmes professionnels ou juridiques;
- divorcez ou vous séparez;
- perdez un conjoint, un partenaire ou un membre de la famille.

Selon le type de prêt hypothécaire que vous avez obtenu, vos versements pourraient aussi augmenter si le taux d'intérêt monte ou si vous devez renouveler votre prêt à un taux d'intérêt beaucoup plus élevé.

Connaissez-vous les conséquences?

Que vous soyez en retard dans vos versements hypothécaires ou que vous ne puissiez les effectuer, votre incapacité de respecter vos engagements à cet égard peut avoir de graves conséquences. Il est important d'être au courant de ces conséquences avant de conclure un prêt hypothécaire.

Si vous ne pouvez effectuer vos versements hypothécaires:

- Vous pourriez devoir payer des frais de retard.
- Vous nuirez à votre cote de solvabilité. Si vous avez une mauvaise cote de solvabilité, vous aurez de la difficulté à obtenir des prêts et à faire certains achats dans l'avenir.

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 Le terme « maison » comprend tous les types de maison (p. ex., les maisons individuelles, les maisons jumelées, les maisons en rangée, les appartements en copropriété, les maisons mobiles, etc.).



- En cas de non-paiement de vos versements hypothécaires, votre prêteur hypothécaire pourrait vendre votre maison pour recouvrer sa créance ou en devenir propriétaire par forclusion.
- Vous pourriez être responsable du paiement de tout manque à gagner si votre prêteur hypothécaire ne peut pas recouvrer entièrement sa créance en vendant votre maison.
- Vous pourriez dire adieu à l'argent que vous avez investi dans votre maison si vous la perdez en raison du non-paiement des versements hypothécaires.

Avez-vous planifié l'avenir?

Si vous êtes aux prises avec des problèmes financiers, il peut être stressant — voire impossible — d'effectuer vos versements hypothécaires sans planification préalable.

Avant de chercher à obtenir un prêt hypothécaire, vous devriez vous renseigner sur les sources de revenu et les autres options de financement dont vous disposez et élaborer un plan d'action prévoyant comment effectuer vos versements hypothécaires en périodes difficiles.

Élaborer un plan d'action pour respecter vos versements:

- Établissez un budget détaillé pour votre ménage (y compris le logement, la nourriture, les services publics, etc.).
- Constituez-vous un fonds d'urgence pour les versements hypothécaires.
- Déterminez les options de paiement prévues dans votre contrat hypothécaire (p. ex., certains prêteurs vous donnent la possibilité d'appliquer les paiements anticipés que vous avez effectués à un paiement actuellement exigible).
- Renseignez-vous sur les produits d'assurance³ susceptibles de vous aider à couvrir vos dépenses si vous vous blessez, devenez invalide ou malade (p. ex., l'assurance invalidité, l'assurance contre les maladies graves, etc.).
- Demandez à votre prêteur hypothécaire, à votre courtier ou à votre agent si un meilleur taux d'intérêt peut vous être offert lorsque votre prêt actuel prendra fin.
- Sachez à quelles prestations gouvernementales et d'assurance emploi vous avez droit.
- Renseignez-vous sur les crédits d'impôt auxquels vous avez droit.
- Sachez si vous pouvez avoir accès à d'autres fonds ou placements (p. ex., les fonds de votre régime de retraite enregistré ou de votre REER) et comment vous les procurer.
- Envisagez la possibilité de consulter une équipe de professionnels, qui pourrait comprendre un agent immobilier, un prêteur hypothécaire, un conseiller financier, un comptable et (ou) un avocat.

Avant de signer un contrat hypothécaire, assurez-vous de lire soigneusement tous les renseignements et de poser des questions si un point n'est pas clair. Vous voudrez probablement obtenir aussi un avis juridique avant de signer un contrat hypothécaire.

Avez-vous recours aux services d'une maison de courtage d'hypothèques ou d'un courtier ou d'un agent 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 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.fscf.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 vous informer par écrit des risques importants liés à votre prêt hypothécaire en langage simple. Vous avez en outre droit à au moins deux jours ouvrables pour examiner toute déclaration relative au prêt hypothécaire avant de signer un contrat hypothécaire avec une maison de courtage d'hypothèques ou un courtier ou un agent en hypothèques ou avant d'effectuer un versement hypothécaire, selon la première éventualité.⁵

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.fscf.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.fscf.gov.on.ca et cliquer sur le lien *les courtiers en hypothèques*.

³ Avant d'acheter un produit d'assurance, il est important de s'assurer d'en comprendre les restrictions (p. ex., les modalités de versement des indemnités). Adressez-vous à votre conseiller financier, votre comptable et (ou) votre avocat pour obtenir des conseils à propos de ces produits.

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 exigence de divulgation ne s'applique pas si vous consentez par écrit à y renoncer avant de conclure un contrat hypothécaire ou d'effectuer un versement hypothécaire.