

À vous de choisir

Comment prendre de bonnes décisions dans un marché en constante évolution

Se loger





À vous de choisir

Comment prendre de bonnes décisions dans un marché en constante évolution

Se loger

Vous avez déjà pris quelques grandes décisions financières, mais d'autres vous attendent encore. Les choix que vous ferez aujourd'hui risquent d'influencer votre situation financière pendant de nombreuses années.

Si parfois vous pouvez vous sentir dépassé par toutes ces décisions, il vous sera plus facile de les prendre si vous êtes bien informé. Voici donc quelques questions que vous devez vous poser et des renseignements de nature générale concernant le choix de votre futur domicile, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement loué.

Pour obtenir des informations se rapportant à votre province ou territoire, voici deux liens utiles :

Passerelle d'information pour le consommateur canadien (InfoConsommation.ca).

Régie du logement (www.rdl.gouv.qc.ca/fr), pour les habitants du Québec.

Vous pouvez également consulter l'organisme de protection du consommateur de votre province ou territoire.

Location

- *Puis-je résilier mon contrat de location?*
- *Je m'en vais pendant quatre mois. Que dois-je savoir au sujet de la sous-location?*
- *Quelles sont les responsabilités du propriétaire en matière de réparations et d'entretien?*
- *Le propriétaire peut-il entrer dans mon appartement quand bon lui semble?*
- *Un propriétaire a dit à mon ami qu'il avait trois mois pour vider les lieux. Mon ami doit-il vraiment s'exécuter?*

Voilà certaines des questions les plus courantes qui ont été posées aux régies du logement. Comme la loi varie selon les provinces et les territoires, les réponses que vous obtiendrez dépendront de l'endroit où vous habitez.

Il est important que vous connaissiez vos droits et obligations aux termes de la loi et que vous sachiez où obtenir de plus amples renseignements et de l'aide en cas de besoin.

Avant de louer :

- Décidez ce que vous voulez louer.
- Prenez connaissance de la loi.
- Lisez votre contrat de location pour bien en comprendre les clauses.
- Vérifiez qui devra assumer les frais de réparation et d'entretien.
- Sachez qui s'occupe des litiges entre propriétaires et locataires.

Contrats de location

Votre contrat de location contient de nombreux renseignements. Il faut que vous sachiez :

- Quelle est la durée de votre contrat — un an ou renouvelable tous les mois.
- Si le chauffage, l'électricité, le câble, la laveuse et la sècheuse sont compris dans le loyer.
- Si les animaux domestiques sont acceptés. Si oui, devez-vous verser un dépôt de garantie? Est-il remboursable?

- À qui revient la responsabilité de l'entretien du terrain.

Si vous optez pour la location, demandez un exemplaire du contrat de location, lisez-le attentivement et assurez-vous de bien comprendre toutes les clauses avant de le signer.

Il faut que vous sachiez quels sont vos droits et obligations aux termes de la loi de même que ceux du propriétaire.

Quelles sont mes responsabilités comme locataire?

Voici le genre de questions qu'il est bon de se poser :

- Qui devra assumer les frais d'entretien et de réparation?
- Qui doit remplacer les appareils ménagers?
- Comment donner un préavis si vous voulez résilier votre bail?
- Que se passe-t-il si vous payez votre loyer en retard?



À vous de choisir

Comment prendre de bonnes décisions dans un marché en constante évolution

- Le propriétaire a-t-il le droit de vous expulser?
- Votre contrat vous permet-il de sous-louer ou de céder l'appartement ou la maison que vous louez?
- Qu'arrive-t-il si vous ne vous conformez pas au contrat de location?

Quelles sont les responsabilités du propriétaire?

- Le propriétaire est-il tenu de donner un préavis avant d'entrer dans votre logement?
- Y a-t-il une limite quant au montant et à la fréquence des augmentations de loyer?
- Qu'arrive-t-il si les locataires de l'étage supérieur organisent des soirées bruyantes qui durent jusqu'aux petites heures du matin? Y a-t-il un recours à votre disposition?
- Qu'arrive-t-il si votre propriétaire estime que vous avez abandonné le logement qu'il vous a loué?

Assurance de biens personnels

Beaucoup de locataires ne jugent pas nécessaire de se faire assurer... jusqu'à ce que le ciel leur tombe sur la tête.

L'assurance de responsabilité locative garantit les biens personnels tels que mobilier, garde-robe, articles de sport, chaîne audio et instruments de musique, appareil photo, ordinateur, etc. Elle garantit également votre responsabilité légale au cas où vous causeriez des dommages accidentels au logement, notamment par suite d'un incendie ou d'une explosion ou à cause de la fumée. Combien vous en coûterait-il si, par suite d'un incendie, vous deviez

remplacer tous vos biens personnels? Votre prime d'assurance vous semblera relativement peu coûteuse comparativement à la facture qu'il vous faudrait alors régler.

À moins de contracter une assurance comportant un avenant valeur à neuf pour vos biens personnels, votre demande d'indemnisation sera réglée en tenant compte de la valeur de ces biens après amortissement, et non de leur coût de remplacement.

Pour de plus amples renseignements ou pour savoir à quelle prime vous attendre, il suffit de communiquer avec votre agent d'assurance ou votre courtier ou de consulter le site Web du Bureau d'assurance du Canada (www.ibc.ca).

Vivre avec un colocataire

En partageant un appartement avec une ou plusieurs personnes, vous n'avez pas à assumer le loyer. C'est peut-être formidable de vivre avec un « coloc », mais ça peut aussi vous exposer à bien des problèmes. Vous devrez donc établir certaines règles ensemble et veiller à toujours rester en bons termes.

En tant que locataires, vous devez savoir ce que dit la loi sur les propriétaires et locataires de votre province ou territoire au sujet des loyers partagés. Par exemple, si vous habitez avec une autre personne et que chacune veuille être considérée locataire, faut-il que vos deux noms figurent sur le contrat de location?

Dans le cas de deux personnes partageant un logement, c'est celle qui signe le contrat de location qui est tenue d'en respecter les conditions. Si votre colocataire voit son chèque refusé par la banque ou s'il organise une grosse soirée où quelqu'un abîme les portes coulissantes, c'est vous qui en assumerez la responsabilité si le contrat de location

est à votre nom. Renseignez-vous pour savoir s'il en serait de même si vos deux noms figuraient sur le contrat, advenant le cas, par exemple, où votre colocataire refuserait de payer sa part du loyer ou ne serait pas en mesure de le faire.

Partage des dépenses

Vous devrez tenir deux budgets : un pour vous-même et un autre pour le partage des dépenses du ménage. Outre le loyer, ce budget comprend les services publics, le téléphone, la télévision par câble, la nourriture et les accessoires de nettoyage.

Il vous faudra trouver une formule pour partager équitablement les dépenses. Deux personnes partageant une même chambre doivent-elles payer le même loyer que celle qui a sa propre chambre? Si le gros du mobilier appartient à l'une d'elles, faut-il en tenir compte en fixant la part de loyer de chacune? Qu'en est-il de la personne qui ne rentre que pour dormir — doit-elle contribuer aux dépenses pour la nourriture ou la télévision par câble?

Emménagement : ce que cela vous coûtera

Frais de déménagement

Comment comptez-vous déménager vos biens de votre résidence actuelle à la nouvelle? Si vous comptez louer un camion de déménagement, calculez les frais de location et le coût par kilomètre, de même que l'essence et l'assurance.



À vous de choisir

Comment prendre de bonnes décisions dans un marché en constante évolution

Loyer du premier mois et dépôt de garantie

Le jour où vous emménagez, vous devrez payer le premier mois de loyer et verser un dépôt de garantie, également appelé *dépôt en cas de dommages*. Le propriétaire ou un agent de révision des loyers conservera ce dépôt si l'immeuble subissait de tels dommages, si un nettoyage spécial s'imposait ou si le loyer n'était pas payé. Renseignez-vous pour savoir quel est le dépôt maximum que le propriétaire peut exiger en garantie et comment vous pourrez le récupérer quand vous quitterez les lieux.

Dans certains endroits, le dépôt de garantie tient lieu de loyer du dernier mois, mais il peut servir à assumer les dommages causés par le locataire. Il est probable que le propriétaire exige que vos chèques de loyer des premier et dernier mois soient datés du jour de la signature du bail.

Raccordement aux services publics

Le raccordement aux services publics peut coûter assez cher. Certaines compagnies exigent un dépôt si vous n'avez jamais fait affaire avec elles ou si vous ou votre colocataire n'avez pas réglé à temps certaines de leurs factures par le passé. Attention cependant : si les services publics et le téléphone sont inscrits à votre nom, c'est à vous, légalement, qu'il incombera de les payer. Pour faciliter les choses, vous pourriez décider que l'un de vous réglera les factures et que les autres lui rembourseront leur part. Vous devrez donc discuter des modalités avec vos colocataires et vous entendre sur ce qui se passera si l'un de vous ne paie pas sa part.

En cas de non-paiement de factures, les entreprises exigent souvent un supplément pour rétablir le service après l'avoir suspendu. Elles peuvent également réclamer de vous un dépôt.

Le téléphone peut être une autre source de malentendus. Les appels interurbains sont souvent plus faciles à faire qu'à payer. Entendez-vous pour passer votre compte de téléphone en revue chaque mois afin de répartir les frais en conséquence.

Denrées de consommation courante et épicerie de la première semaine

Prévoyez une somme d'argent pour vos denrées de consommation courante, telles que la farine, le sucre, les condiments et les boissons de même que pour l'épicerie de la première semaine. Prévoyez une somme suffisante pour l'épicerie entre le jour de l'emménagement et votre prochain chèque de paie.

Autres dépenses

Combien comptez-vous dépenser en ustensiles de cuisine, vaisselle, linge de maison, literie et mobilier?

Achat d'un logement

- *Puis-je me permettre d'acheter un logement?*
- *Mon revenu est-il sûr?*
- *Suis-je prêt à m'engager à long terme à payer mon logement?*
- *Comment l'achat d'un logement se compare-t-il à la location?*
- *Quels coûts et économies une période d'amortissement plus ou moins longue et des taux d'intérêt plus ou moins élevés entraînent-ils?*

L'achat d'un logement est sans doute la plus grosse dépense que vous ferez dans votre vie. C'est toute une charge et cette décision ne doit pas être prise à la légère. Renseignez-vous le plus possible, notamment sur le quartier où vous aimeriez vivre, sur le notaire ou l'avocat que vous choisirez pour votre transaction et sur les possibilités qui s'offrent à vous sur le plan hypothécaire.

ARTICLES		COÛT ESTIMATIF
Frais de déménagement		
Loyer du premier mois		
Raccordement aux services publics/dépôt	Téléphone	
	Électricité	
	Chauffage	
	Eau	
	Câble	
Denrées de consommation courante		
Épicerie		
Ustensiles de cuisine et vaisselle		
Linge de maison et literie		
Mobilier		
Autres frais		
Total des frais de déménagement		



À vous de choisir

Comment prendre de bonnes décisions dans un marché en constante évolution

Dans la page « dépenses et bon \$ens » du site Web Carrefour des consommateurs (consommateur.ic.gc.ca), vous trouverez la Calculatrice d'épargne hypothécaire et la Calculatrice location ou achat qui vous aideront à établir si vous pouvez vous permettre d'acheter une maison.

Pour en savoir plus sur les copropriétés

Si vous envisagez d'acheter une copropriété, il faudra vous renseigner. Informez-vous pour savoir s'il existe une loi sur les copropriétés dans votre province ou votre territoire.

Acheter une maison coûte combien, vraiment?

La plupart des gens prennent une hypothèque pour financer l'achat d'une maison et la remboursent sur plusieurs années. Êtes-vous prêt à assumer cette responsabilité? Votre emploi est-il stable? Quel genre de changements anticipez-vous dans votre vie au cours des cinq prochaines années?

Vous devez déterminer ce que vous pouvez vous permettre en fait de maison. Vous auriez peut-être intérêt à consulter *À vous choisir — Argent et vous* pour avoir une bonne idée de vos dépenses et savoir ce que vous pouvez vous permettre comme mensualités et mise de fonds hypothécaire. Votre établissement financier vous aidera à évaluer votre situation.

L'achat d'une maison entraîne des dépenses immédiates et des changements à long terme dans vos dépenses mensuelles. Au nombre des dépenses immédiates figurent l'évaluation de la maison, l'assurance-habitation, les frais de notaire ou d'avocat et autres sorties de fonds, le raccordement aux services publics et les inspections de la maison.

Le site Web de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (www.cmhc-schl.gc.ca) renferme le guide Achat d'une maison étape par étape, qui comprend une liste très utile des autres dépenses à prendre en considération dans le calcul des coûts d'achat d'une maison.

Les dépenses mensuelles changent également : il y en a de nouvelles ou de plus importantes pour les services publics, les réparations, les appareils ménagers, l'assurance propriétaires-occupants, les outils et la décoration. Vous devez toutes les inclure dans votre nouveau plan de dépenses.

La mise de fonds

Vous devrez vous attendre à faire une mise de fonds quand vous demanderez un prêt hypothécaire. Selon la SCHL, cette mise oscille généralement entre 5 et 25 p. 100 du prix d'achat.

Plus votre mise de fonds sera élevée, moins grosse sera votre hypothèque et moins élevés seront les intérêts à payer finalement. Le montant de la mise de fonds déterminera également si vous devrez contracter une assurance hypothèque. Cette assurance protège le prêteur en cas de défaut de paiement, mais elle ne vous protège pas vous, l'acheteur. C'est vous qui payez la prime.

Hypothèque : 60 000 \$
Taux d'intérêt : 4,9 p. 100

PÉRIODE D'AMORTISSEMENT (NOMBRE D'ANNÉES)	MENSUALITÉ	COÛT TOTAL (À SUPPOSER QUE LE TAUX D'INTÉRÊT NE CHANGE PAS)
10	633,46 \$	76 015,20 \$
15	471,36 \$	84 844,80 \$
18	418,59 \$	90 415,44 \$
20	392,60 \$	94 240,80 \$
25	347,27 \$	104 181,00 \$

Qu'en est-il des hypothèques?

Lorsque vous saurez quels sont les versements hypothécaires que vous pouvez vous permettre, vous serez en mesure de décider des modalités de l'hypothèque :

- durée de la période d'amortissement;
- durée de l'emprunt que vous allez contracter;
- mode de remboursement;
- fréquence des paiements;
- type de taux d'intérêt (fixe ou variable);
- type d'hypothèque (prêt hypothécaire ordinaire ou à proportion élevée, remboursable par anticipation ou à montant fixe).

Période d'amortissement

Amortir une hypothèque veut dire en échelonner le remboursement sur une certaine période, et cela, au moyen de versements réguliers composés du capital (partie de la somme empruntée) et des intérêts. L'amortissement d'une hypothèque s'échelonne généralement sur 5 à 25 ans. L'exemple qui suit montre que plus la période d'amortissement est longue, plus vos versements sont élevés.



À vous de choisir

Comment prendre de bonnes décisions dans un marché en constante évolution

Durée du prêt hypothécaire

La durée du prêt hypothécaire est la période pour laquelle le prêt est consenti. Elle est généralement beaucoup plus brève que la période d'amortissement, celle pendant laquelle l'hypothèque doit être remboursée en entier.

Cette durée est importante, car le taux d'intérêt que vous paierez peut en dépendre (voir ci-après la rubrique « Types de taux d'intérêt »). Supposons que vous obteniez une hypothèque de 60 000 \$ amortie sur une période de 20 ans, à 4,9 p. 100 sur 5 ans. Le solde de l'hypothèque doit être remboursé à la fin de ces cinq années. Si vous ne pouvez pas le rembourser en cinq ans, vous devrez renouveler votre hypothèque et renégocier.

Au moment de renouveler votre hypothèque, le taux d'intérêt peut être plus élevé ou plus bas que celui obtenu précédemment. S'il est plus élevé, vos mensualités augmenteront. Si vous voulez que vos mensualités demeurent les mêmes, vous pouvez demander à prolonger la période d'amortissement (mais cela vous coûtera plus cher à la longue). Si le taux d'intérêt est plus bas au moment du renouvellement, vos mensualités diminueront. Vous pouvez alors demander à conserver les mêmes mensualités en réduisant la période d'amortissement, ce qui permet d'économiser de l'argent sur la durée de l'hypothèque.

Pour décider de la durée du prêt hypothécaire, il faut voir si les taux d'intérêt risquent d'augmenter ou de diminuer. Lorsque les taux d'intérêt sont

bas, nombreux sont ceux et celles qui préfèrent bloquer leur taux pour une période plus longue. Lorsqu'ils sont élevés ou fluctuent beaucoup, bien des consommateurs préfèrent les bloquer pour une période moins longue. Sur ce point, il est bon de se renseigner auprès de divers établissements financiers.

Mode de remboursement

Il existe plusieurs façons de rembourser une hypothèque. La plus courante consiste à « combiner » le capital et les intérêts dans les mensualités. Chaque mois, la partie du versement allouée aux intérêts diminue un peu alors que celle destinée au capital augmente légèrement. Pendant les premières années de la période d'amortissement, la majeure partie des mensualités sert à rembourser les intérêts. Vers la fin de cette période, elle sert à réduire le capital.

Fréquence des versements

Si vous négociez une hypothèque à versements hebdomadaires, vous ferez quelques versements de plus chaque année, mais vous paierez moins d'intérêts.

Ainsi, si votre mensualité est de 600 \$, au bout d'un an, vous aurez payé 7 200 \$ (600 \$ x 12).

En faisant des versements hebdomadaires, vous paierez 150 \$ chaque semaine (600 \$ divisés par 4). En un an, vous aurez payé 7 800 \$ (150 \$ x 52). Les intérêts sont calculés sur le capital du prêt hypothécaire. Donc, plus le montant du capital diminue, moins on paie d'intérêts.

Types de taux d'intérêt

Votre taux d'intérêt peut être *fixe* ou *variable*. Le taux d'intérêt fixe ne change pas pendant toute la durée de votre hypothèque. Par contre, le taux d'intérêt variable est un taux qui flotte (varie) pendant la durée de votre hypothèque. S'il augmente, une plus grande partie des versements sert à payer les intérêts. S'il baisse, c'est au capital que va la plus grande partie des versements.

Catégories d'hypothèques

Vous pouvez contracter un *prêt hypothécaire ordinaire* ou un *prêt hypothécaire à proportion élevée*.

Avec un prêt hypothécaire ordinaire, vous ne pouvez généralement emprunter plus de 75 p. 100 de la valeur estimative de la propriété. Autrement dit, vous devez faire une mise de fonds de 25 p. 100 ou plus de la valeur de la propriété. Certains établissements financiers exigent une mise de fonds supérieure à 25 p. 100 de cette valeur.

Avec un prêt hypothécaire à proportion élevée, vous empruntez plus de 75 p. 100 de la valeur de la propriété, mais vous devez contracter une assurance hypothèque pour protéger le prêteur.

Vous pouvez également obtenir un *prêt hypothécaire remboursable par anticipation* ou un *prêt hypothécaire à montant fixe*.

Un prêt hypothécaire remboursable par anticipation permet de faire des versements supplémentaires pour réduire le capital; il permet aussi



À vous de choisir

Comment prendre de bonnes décisions dans un marché en constante évolution

de rembourser votre hypothèque en entier, sans préavis ni pénalité. Votre établissement financier pourra vous renseigner sur les différentes catégories de prêts hypothécaires remboursables par anticipation.

Avec un prêt hypothécaire à montant fixe, il n'est pas possible de faire des versements supplémentaires et les taux sont généralement plus bas.

Avant de signer votre hypothèque, vous pouvez négocier la possibilité de faire des versements supplémentaires, hebdomadaires par exemple.

Versement forfaitaire sur votre hypothèque

Les intérêts sont très élevés au début de la période d'amortissement, d'où l'importance de rembourser votre prêt hypothécaire (de réduire le capital) le plus rapidement possible. Vous pouvez économiser beaucoup d'argent en choisissant une hypothèque qui permet de faire des versements supplémentaires sur le capital.

Assurance-vie hypothécaire

Si vous voulez que votre hypothèque soit remboursée en entier à votre décès, vous pouvez contracter une assurance-vie hypothécaire. Vérifiez quelles sont les primes et les garanties auprès de votre prêteur et de votre compagnie d'assurance.

L'offre d'achat

Lorsque vous aurez trouvé la maison qui vous convient, il restera encore plusieurs détails à régler. Il est toujours conseillé de la faire inspecter dans ses moindres recoins : plomberie, toit, fondations, etc. Peut-être voudrez-vous retenir les services d'un inspecteur professionnel pour être certain d'éviter les surprises qui risquent de coûter cher.

Il est essentiel de vous adresser à un notaire ou à un avocat spécialisé en immobilier qui vous aidera à bien comprendre les documents juridiques et vous évitera d'éventuels problèmes. Lorsque vous faites une offre d'achat sur une maison, assurez-vous d'y inclure tous les détails pertinents, notamment :

- les noms de l'acheteur et du vendeur;
- la description officielle de la propriété;
- le montant de l'offre;
- la liste des articles supplémentaires compris dans le prix d'achat, p. ex. les appareils ménagers ou les garnitures de fenêtres;
- toute condition à remplir avant que l'offre soit complétée;
- la date et l'heure d'expiration de l'offre;
- la date de transfert de la propriété, y compris l'échéance pour la signature

des documents juridiques et la cession du titre de propriété;

- l'état de la maison au moment de la cession du titre de propriété (la propreté, le remplissage des réservoirs de mazout et de propane).

Vous voudrez sans doute consulter un agent immobilier, un notaire ou un avocat avant de présenter votre offre.

Renseignements supplémentaires

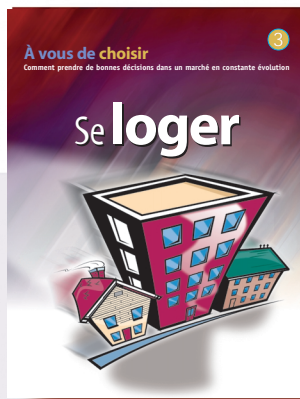
Si vous cherchez d'autres renseignements, la plupart des établissements financiers pourront vous fournir de la documentation imprimée ou en ligne.

Le site Web de la Société canadienne d'hypothèques et de logement renferme une section consacrée à l'achat d'une maison (www.cmhc-schl.gc.ca).

Renseignez-vous auprès de la régie du logement ou auprès de l'organisme de protection du consommateur de votre province ou territoire pour obtenir la liste des agents immobiliers accrédités.

N.B. Dans cette publication, la forme masculine désigne tant les femmes que les hommes.

Also available in English under the title *A Roof Over Your Head*.



La **PROTECTION DU CONSOMMATEUR** est un objectif important des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux du Canada.

Dans un esprit de collaboration, et pour améliorer l'efficacité dans ce domaine, le Comité des mesures et des normes en matière de consommation (CMC) a été créé en vertu du chapitre huit de l'Accord sur le commerce intérieur.

Cet accord vise à fournir un cadre de travail aux gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux qui œuvrent dans le secteur du commerce au Canada.

Le CMC, qui compte un représentant du gouvernement fédéral et de chaque province et territoire sert, à l'échelle nationale, de lieu de discussion où l'on cherche à améliorer le marché en harmonisant les lois et en diffusant des renseignements aux consommateurs canadiens. Il est notamment capital d'informer les jeunes de 18 à 30 ans, qui doivent prendre leurs premières décisions dans un marché complexe, en constante évolution.

LES GOUVERNEMENTS PARTICIPANT À CE PROJET COMPRENNENT :

Canada



Ontario

Québec



NOVASCOTIA



New Brunswick
Nouveau Brunswick

Manitoba



BRITISH
COLUMBIA



Prince
Edward
Island
CANADA



Saskatchewan

Alberta
GOVERNMENT OF ALBERTA



GOVERNMENT OF
NEWFOUNDLAND
AND LABRADOR

Yukon
Government

Northwest
Territories

