

adapt

HYPOTHÈQUES

Courtier

hypothécaire

résidentiel

Guide de référence

TABLE DES MATIERES

Au sujet du prêteur	3
Caractéristiques du produit	5
Lignes directrices en matière de revenu et documents	7
Service de la dette	10
Source de la mise de fonds	11
Transfert sans frais	12
Immeuble à revenu et revenu de location	13
Travailleurs indépendants (Solution A)	14
Mise de fonds empruntée ou multisource	15
Programme Achat avec rénovations	16
Nouveaux arrivants au Canada	17
Programme de préapprobation automatique	18
Liste de vérification liée à la préapprobation	20
Lignes directrices sur les impôts fonciers	21
Formulaire de consentement du client	23
Prêts hypothécaires commerciaux	25
Tableau des frais de service	26

Fondé en 1974, le prêteur est l'une des plus grandes sociétés indépendantes de services hypothécaires du Canada offrant des prêts hypothécaires résidentiels et commerciaux. Nous établissons nos prêts hypothécaires résidentiels exclusivement par l'intermédiaire de courtiers hypothécaires dans cinq provinces canadiennes : en Colombie-Britannique, en Alberta, en Saskatchewan, au Manitoba et en Ontario.

En tant que courtier inscrit auprès du prêteur, vous utiliserez ce guide qui a été conçu pour vous servir d'outil de référence rapide afin de mieux comprendre nos produits, nos lignes directrices en matière de prêt et nos services. Le guide sera mis à jour et redistribué à mesure que des changements seront apportés à nos lignes directrices en matière de prêt et à nos services. Chaque fiche d'information sur le produit affiche une date de version, afin que vous sachiez quand nos derniers changements ont été apportés.

Nous espérons que ce guide vous sera utile et vous encourageons à communiquer avec les directeurs régionaux du prêteur, qui pourront répondre à toute question concernant nos politiques.

COORDONNÉES

La direction du service de la souscription

Nom	Fonction	Téléphone	Courriel
Claude Girard	Directeur régional développement des affaires Et Leader des Ventes	1-514-978-6199	Claude.Girard@cmls.ca
Nathalie Poupart	Souscription	1-514-205-6658	nathalie.poupart@cmls.ca

Soumission des documents

Soumettez les documents à mortgagedocuments@cmls.ca. Assurez-vous d'indiquer le numéro du prêt hypothécaire dans la ligne de l'objet et d'ajouter votre souscripteur attiré comme destinataire (cc).

Bureaux de souscription

Souscription – Ouest
Vancouver

Oceanic Plaza Building
2110 - 1066 West Hastings Street
Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 3X2

Souscription – Est
Toronto

18, rue York, Bureau 1500
Toronto (Ontario) M5J 2T8

Service d'administration et de gestion des prêts hypothécaires

Les courtiers peuvent communiquer avec le prêteur au sujet de leurs clients, mais doivent avoir présenté un « Formulaire de consentement du client » à la page 23.

Les clients peuvent communiquer avec le prêteur comme suit :

Téléphone : 1-888-834-0532

Courriel : service@adapthypotheques.ca

Télec. : 1 888 226-5124

Les courtiers peuvent communiquer

avec le prêteur comme suit :

Téléphone : 1-888-834-0532

Courriel : service@adapthypotheques.ca

Télec. : 1 888 226-5124

Programmes offerts	Achat standard, transfert (y compris le transfert d'une hypothèque subsidiaire), immeuble locatif, travailleurs indépendants (solution A) [déclaré], Nouveaux arrivants au Canada, achat avec rénovations, résidence secondaire, mise de fonds empruntée ou multi source
Objectif du prêt	<p>Ratio prêt-valeur jusqu'à 95 % (maximum de 1 à 2 unités); RPV jusqu'à 90 % (de 3 à 4 unités)</p> <p>Transfert sans frais d'hypothèque à charge accessoire sans frais : Un maximum de 3 000 \$ de nouveaux fonds peuvent être capitalisés afin de contribuer à couvrir les frais de quittance, les frais administratifs, les intérêts courus et les pénalités à verser au prêteur cédant. Immeubles locatifs – grands centres urbains seulement, aucun condominium, de 2 à 4 logements (aucun logement unifamilial)</p> <p>Ajouter 5 p. b. aux taux standards pour le revenu déclaré des travailleurs indépendants (solution A [achats seulement]) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ratio prêt-valeur jusqu'à 65 % (assurable le prêteur doit payer la prime) • RPV de 65,01 à 90 % (assuré, l'emprunteur doit payer la prime) <p>Prêt-relais offert; communiquez avec le directeur régional du prêteur pour obtenir des renseignements supplémentaires.</p>
Montant du prêt	<p>Montant du prêt hypothécaire minimal : 50 000 \$ (min. de 150 000 \$ pour un transfert).</p> <p>Montant du prêt hypothécaire maximal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêt hypothécaire à ratio élevé : 924 999,10 \$ plus la prime • Prêt traditionnel : maximum de 999 999,99 \$ • Prêt hypothécaire sans assurance : maximum de 1 000 000 \$ sous réserve des paramètres de l'échelle mobile • Revenu déclaré (solution A) : 750 000 \$ dans les régions métropolitaines de Toronto, Calgary et Vancouver; max. de 600 000 \$ pour le reste du Canada • Immeubles locatifs : 750 000 \$ dans les régions métropolitaines de Toronto, Calgary et Vancouver; max. de 600 000 \$ pour le reste du Canada <p>Des exceptions pour des prêts d'un montant plus élevé peuvent être envisagées au cas par cas; communiquez avec votre directeur régional pour obtenir des renseignements supplémentaires.</p>
Termes	<p>FIXES : 1, 2, 3, 4, 5, 7 et 10 ans</p> <p>VARIABLES : 3 et 5 ans (peut être converti en un terme fixe égal au terme le plus rapproché et supérieur à la durée restante du terme actuel, c.-à-d. 1,4 an, doit être converti en un terme de 2 ans ou plus).</p>
Amortissement	<p>Minimum : 10 ans</p> <p>Maximum : 25 ans</p>
Fréquence de versement	Mensuel / deux fois par mois / aux deux semaines / hebdomadaires (des versements accélérés sont également offerts)
Taux d'intérêt	<p>Taux garanti pour 120 jours. L'emprunteur a droit à une baisse de taux unique jusqu'à cinq jours avant la clôture. Fixe : L'intérêt est composé deux fois par année, non à l'avance</p> <p>Variable : L'intérêt est composé mensuellement, non à l'avance</p>
Propriété et emplacement	<p>Résidence principale (d'une à quatre unités), immeubles locatifs / à revenu (de deux à quatre unités), résidence secondaire (maximum d'une unité), nouvelles constructions et propriétés existantes.</p> <p>Logements résidentiels facilement commercialisables, situés dans des marchés où la demande de revente est démontrée de façon continue. La propriété doit être située dans un endroit qui est acceptable pour le prêteur, et elle doit être convenable et disponible pour une occupation à longueur d'année.</p> <p>De plus, la propriété doit répondre aux critères suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zonage résidentiel 2. Entièrement autonome 3. Durée de vie économique restante > Amortissement demandé + cinq ans <p>Les nouvelles constructions doivent être couvertes par un programme de garantie des maisons neuves approuvé par le prêteur.</p>

Restrictions relatives aux propriétés	Population minimale : Le prêteur consentira des prêts dans les zones comptant au moins 5 000 habitants. Superficie minimale : au moins 750 pieds carrés (le condominium doit être d'au moins 500 pieds carrés et compter au moins 1 chambre séparée). Inadmissibles : biens à bail, usage saisonnier ou accès saisonnier, partage / propriété partagée ou participation fractionnaire, pools locatifs, condominiums locatifs, maisons flottantes, maisons de chambres et pension, maisons avec accès à l'eau seulement, propriétés avec clauses restrictives, installations de culture ou réputées assainies, logements coopératifs ou en copropriété, maisons mobiles ou modulaires, maisons patrimoniales ou maisons historiques désignées, propriétés en multipropriété, logements avec bail viager, maisons géothermiques et dômes, propriétés commerciales et industrielles, exploitations agricoles (y compris les fermes d'agrément), terrains vacants, régions rurales de moins de 5 000 habitants, maisons en bois rond, maisons dans les réserves, propriétés louées avec option d'achat, construction de câbles post-tension, propriétés dont les réparations sont incomplètes, y compris les condominiums dont les travaux d'assainissement sont incomplets, fondations autres qu'en béton ou en blocs de béton coulé, ou en socle/pierres en béton.
Notes de crédit et bureau de crédit	Les dossiers assurés à ratio élevé ou faible exigent une note Beacon minimale de 640 pour tous les demandeurs. Les dossiers assurables à faible ratio exigent une note Beacon minimale de 680 pour au moins un demandeur et une note Beacon minimale de 640 pour tout autre demandeur. Les dossiers non assurés à faible ratio exigent une note Beacon minimale de 680 pour tous les demandeurs. Les programmes spécialisés peuvent avoir des exigences supplémentaires en matière de note Beacon. Les demandeurs qui contribuent à un revenu doivent avoir deux activités de crédit établies qui font rapport pendant 12 mois. Une note Beacon de « zéro » en raison d'antécédents de crédit insuffisants n'est permise que dans le cadre des demandes de Nouveaux arrivants au Canada. Nous autoriserons le revenu provenant d'une note Beacon de « zéro » que si un crédit de remplacement suffisant a été démontré et qu'il respecte les lignes directrices de l'assureur. L'information du bureau de crédit ne doit pas dater de plus de 30 jours au moment de la soumission.
Privilèges associés aux remboursements anticipés	Jusqu'à 20 % du capital initial, par année, sans pénalité. Versements multiples autorisés (minimum de 100 \$).
Hausse des versements	Fixes et variables : option d'augmenter les versements à concurrence de 20 % du montant enregistré initial, sans pénalité, chaque année anniversaire. Modifications à la prime (variables seulement) : le versement du capital et de l'intérêt sera rajusté chaque fois qu'une modification à la prime du prêteur aura été apportée, à compter du versement suivant la modification.
Pénalités pour remboursement intégral du prêt	Taux fixe : montant correspondant à 3 mois d'intérêt ou montant résultant de l'écart de taux d'intérêt (selon le taux affiché par le prêteur), selon le plus élevé des deux montants. Pour les termes supérieurs à 5 ans à taux fixe, si le remboursement anticipé est effectué après les 5 premières années du terme, seuls des frais de remboursement anticipé de 3 mois d'intérêt calculés sur le montant non remboursé du prêt sont exigés. Taux variable : montant correspondant à 3 mois d'intérêt au taux en vigueur des clients
Prise en charge et transférabilité	Offertes après détermination de l'admissibilité. Le prêteur permettra un écart maximal de 30 jours dans le cas d'un transfert.
Évaluations	Le prêteur n'exige pas toujours une évaluation. Si une évaluation complète est demandée : <ol style="list-style-type: none"> 1. Dans le cas des prêts hypothécaires à ratio élevé, le coût sera habituellement assumé par l'assureur hypothécaire (autre que pour les ventes privées). 2. Dans le cas des prêts hypothécaires traditionnels, le coût sera assumé par l'emprunteur (autre que pour l'échange ou le transfert) et l'évaluation doit être effectuée par un évaluateur approuvé par le prêteur.
Impôts fonciers	Par défaut, les impôts sont perçus par le prêteur et payés au nom de l'emprunteur lorsque le RPV est supérieur à 80 %. Des exceptions peuvent être permises au cas par cas, voir la fiche de renseignements sur les impôts fonciers pour plus de détails.
Remarques spéciales	Le prêteur demande que tous les prêts hypothécaires soient assortis d'une assurance titres souscrite par le prêteur.

* D'autres documents pourraient être exigés.

	Lignes directrices	Documents
Salarié	Tout le revenu garanti peut être utilisé. L'emploi doit être permanent et l'employé ne doit pas être en probation.	Lettre d'emploi avec confirmation verbale + dernier talon de paye * D'autres documents pourraient être exigés.
Salarié à taux horaire	Confirmation des heures garanties et taux salarial. Si les heures ne sont pas garanties, les avis de cotisation des deux dernières années sont requis pour établir une moyenne.	Lettre d'emploi avec confirmation verbale + dernier(s) talon(s) de paye pour confirmer les heures garanties. Si le revenu n'est pas garanti ou s'il fluctue, ces avis de cotisation sont exigés. L'admissibilité du revenu repose sur la moyenne des revenus figurant sur les avis de cotisation des deux dernières années ou le revenu inscrit sur le dernier avis de cotisation, selon le moindre de ces montants. * D'autres documents pourraient être exigés.
Travailleur indépendant	<p>Tout Individu avec 25% et plus d'intérêt dans l'entreprise, pour 2 ans et plus.</p> <p>Dossier Assure/ Assurable, avec documents tiers indépendants. Pour qualifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Le plus bas du revenu actuel ou la moyenne des 2 dernières années comme travailleur autonome. <p>Revenu pour qualifier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propriétaire- Moyenne des 2 dernières années provenant des avis de cotisation ligne 150. Le revenu peut être augmenté de 15%, ou ajouté pour l'usage de sa compagnie à la maison, et le coût du capital. • Emprunteur Incorpore- moyenne des 2 dernières années des T4, augmenté de 15%, et la ligne 120 des dividendes sans augmentation. <p>Non assure-conventionnel, avec documents tiers indépendants. Revenu pour qualifier;</p> <p>Le plus bas du revenu actuel ou la moyenne des 2 dernières années comme travailleur autonome.</p> <p>Revenus Verbalisé: Une analyse plus approfondie sera faite, en tenant compte du type d'industrie, le crédit, et la nature de l'entreprise. Voir la section, Alt A..</p>	<p>Avec Documents d'un tiers indépendant:</p> <p>Pour tous les dossiers ASSURE ET ASSURABLE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Confirmation de la licence commerciale et confirmation que l'entreprise est en affaire depuis au minimum 2 ans avec les documents ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> • Documents de l'incorporation • T1 Générale + état des résultats de l'entreprise requis par ARC; 1. Plus récents états financiers de l'entreprise 2 ans., préparé par un comptable. <p>License commerciale, déclaration de la TPS-TVQ enregistrement;</p> <p>* Des documents additionnels pourraient être demandés si l'information fournie ne confirme pas que l'emprunteur est propriétaire de l'entreprise.</p> <p>Plus les suivants :</p> <p>Hypothèque assurée :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les 2 derniers avis de cotisation et/ou T1 générale. Si les T1 ils doivent avoir été complétés par un professionnel-comptable OU <p>HYPOTHEQUE CONVENTIONNEL – TOUS LES DOCUMENTS DANS CHAQUE CATEGORIE EST NECESSAIRE :</p> <p>SOCIETE PAR ACTIONS :</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Les 2 dernières années des avis de cotisation 3. T1 Générale complétée par un professionnel-comptable 4. 2 ans de bilans financiers complets pour la société préparés par un comptable. <p>ENTREPRISE INDIVIDUELLE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les 2 dernières années d'avis de cotisation 2. T1 Générale accompagnée de l'état des activités de l'entreprise pour 2 ans préparés par un professionnel-comptable. <p>Société de personnes</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2 ans d'avis de cotisation 2. T1 Générale préparés par un professionnel-comptable

<p>Primes, heures supplémentaires, commissions</p>	<p>La moyenne des primes et de tout revenu tiré des heures supplémentaires sur deux années doit être établie.</p> <p>Tout le salaire garanti peut être utilisé. Le revenu d'un travailleur indépendant touchant une commission est déterminé selon les lignes directrices applicables aux travailleurs indépendants (validation d'un tiers) ci-dessus.</p> <p><i>* L'utilisation de primes ou d'une rémunération pour heures supplémentaires, aux fins d'admissibilité, est limitée à 25 % du salaire de base. Le prêteur pourrait, à son gré, renoncer à ce qui précède.</i></p>	<p>Lettre d'emploi avec confirmation verbale + dernier talon de paye. L'admissibilité du revenu repose sur la moyenne des revenus figurant sur les avis de cotisation des deux dernières années ou le revenu inscrit sur le dernier avis de cotisation, selon le moindre de ces montants.</p>
<p>Revenu de location</p>	<p>En ce qui a trait aux propriétés visées, les revenus de location peuvent servir à diminuer les paiements jusqu'à concurrence de 80 %.</p> <p>En ce qui a trait aux revenus de location tirés d'un bien autre que celui visé, ainsi que le revenu tiré d'unités faisant partie d'une propriété occupée par le propriétaire, consultez notre aide-mémoire sur les immeubles à revenu et les revenus de location.</p>	<p>L'un de ces documents peut confirmer le revenu de location :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bail 2. Lettre sur les loyers économiques d'un évaluateur approuvé de la Financière CMLS (seulement si les baux en cours ne sont pas disponibles) 3. T776 État des loyers de biens immeubles
<p>Allocations Familiales: achat transfert seulement</p>	<p>Les allocations familiales peuvent être utilisés pour qualifications, mais ne peuvent pas être l'emprunteur la seule source de revenus. Le revenu utilisé ne peut dépasser 15% des revenus totaux utilisés pour qualifications : pour toutes questions contacter le directeur régional ou les souscripteurs.</p>	<p>Documents requis :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Document du gouvernement confirmant les montants et les enfants éligibles 2. Les enfants éligibles ne doivent pas avoir plus de 12 ans, et une preuve-documents confirmant l'âge 3. Confirmation des dépôts, dans le compte bancaire du bénéficiaire pour 90 jours

	Lignes directrices	Documents
Garant (emprunteur absent du titre)	<p>Si le garant réside dans la propriété, le revenu sera évalué dans le cadre de l'étude d'admissibilité, pourvu que le garant soit le conjoint.</p> <p>Si le garant ne réside pas dans la propriété, le revenu sera évalué au cas par cas, pourvu que le garant soit un membre de la famille immédiate et qu'il réside dans la même région que celle de la propriété.</p>	<p>Les documents à obtenir dépendent du type d'emploi du garant; consultez les exigences en matière de documents.</p> <p><i>Exemple – Si le garant est un salarié, consultez la rubrique sur les salariés du présent document.</i></p>
Pension alimentaire et prestation compensatoire	<p>Le soutien au revenu peut être pris en compte dans son intégralité, pourvu que le revenu constitue moins de 50 % du revenu total et qu'il soit confirmé par une ordonnance du tribunal.</p> <p>Il ne peut à lui seul constituer l'unique source de revenus du demandeur.</p>	<p>Une copie de l'ordonnance de séparation doit être fournie (signée par les parties).</p> <p>ET l'un des documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La dernière déclaration de revenus confirmant le soutien au revenu inscrit sur l'avis de cotisation • Historique de trois mois du compte de dépôts prouvant les dépôts de soutien au revenu
Temps partiel	<p>Le revenu d'emploi permanent à temps partiel sera intégralement pris en compte dans le calcul du nombre d'heures garanties.</p> <p>Le revenu d'un second emploi à temps partiel sera aussi entièrement pris en compte dans le calcul, si l'emprunteur peut soumettre un historique d'emploi d'au moins deux ans.</p>	<p>Lettre d'emploi et confirmation verbale + dernier talon de paye</p> <p>En ce qui a trait au second emploi à temps partiel, les avis de cotisation des deux dernières années serviront à établir une moyenne.</p> <p><i>Le calcul du revenu se fonde sur le moindre des montants entre la moyenne des revenus indiqués sur les avis de cotisation des deux dernières années et celui du plus récent avis de cotisation.</i></p>
Contrat	<p>Le contrat actuel doit être en vigueur depuis au moins 12 mois et être réputé renouvelable.</p> <p>La qualité de l'emploi, l'offre et la demande de services et les modalités du contrat seront aussi évaluées.</p>	<p>Contrat et lettre d'emploi</p> <p>Dernier talon de paye afin de confirmer les retenues à la source.</p> <p>Les avis de cotisation des deux dernières années pour confirmer le revenu et l'absence d'arriéré d'impôt sur le revenu.</p> <p>Le calcul du revenu se fonde sur le moindre des montants entre la moyenne des revenus indiqués sur les avis de cotisation des deux dernières années et celui du plus récent avis de cotisation.</p> <p><i>* D'autres documents pourraient être exigés.</i></p>

	Lignes directrices	Documents
Revenu de retraite	<p>Le Régime de pensions du Canada (RPC), la Sécurité de la vieillesse (SV), la prestation de survivants, une rente et toute autre prestation de retraite seront pris en compte.</p> <p>REMARQUE : Ces prestations peuvent être majorées, s'il est confirmé qu'elles ne sont pas imposables. Si < 30 000\$, le revenu peut être majoré de 25 %. Si > 30 000 \$, le revenu peut être majoré de 35 %.</p>	<p>L'un de ces documents peut servir à confirmer le revenu de retraite :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le dernier T4A ou T1 Générale 2. Relevés bancaires de 3 mois 3. Relevé de prestation de retraite
Congé parental	<p>Le revenu annuel sera pris en compte dans son intégralité, si le revenu et la date de retour au travail sont confirmés par l'employeur.</p>	<p>Lettre d'emploi et confirmation verbale <i>* D'autres documents pourraient être exigés.</i></p>
Placement	<p>Nécessité de confirmer qu'un revenu de placement constant et suffisant peut être tiré du portefeuille de placements.</p> <p>Le calcul du revenu se fonde sur le moindre des montants entre la moyenne des revenus indiqués sur les avis de cotisation des deux dernières années et le revenu de l'année précédente.</p>	<p>Le revenu doit être confirmé par les documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les T1 Générale des deux dernières années ou les feuillets fiscaux sommaires (y compris toutes les annexes); • les avis de cotisation des deux dernières années.
Revenu de travail saisonnier et assurance-emploi	<p>L'assurance-emploi et le revenu de travail saisonnier seront pris en compte dans leur intégralité, pourvu que le demandeur occupe l'emploi depuis au moins deux ans et que le revenu est régulier, récurrent et continu.</p> <p>Le calcul du revenu se fonde sur le moindre des montants entre la moyenne des revenus indiqués sur les avis de cotisation des deux dernières années et le revenu de l'année précédente.</p>	<p>Lettre d'emploi avec confirmation verbale + dernier talon de paye</p> <p>Le revenu doit être corroboré par les déclarations de revenus ou les avis de cotisation des deux dernières années.</p>
Invalidité	<p>Invalidité de courte durée – Le revenu peut être pris en compte dans son intégralité, pourvu que la date de retour au travail du client, son poste et son salaire aient été corroborés par son employeur.</p> <p>Invalidité permanente – Le revenu doit être confirmé par la compagnie d'assurance.</p> <p>REMARQUE : Ces prestations peuvent être majorées s'il est confirmé qu'elles ne sont pas imposables. Si < 30 000\$, le revenu peut être majoré de 25 %. Si > 30 000 \$, le revenu peut être majoré de 35 %.</p>	<p>À court terme – Une lettre d'emploi récente confirmant le salaire de base du demandeur, l'invalidité à court terme et la date de retour au travail assurée. Une confirmation verbale est aussi exigée.</p> <p>Invalidité permanente – Lettre de la compagnie d'assurance avec confirmation verbale de l'invalidité annuelle et de la permanence de l'invalidité, ainsi que l'imposition ou non des prestations. Si la lettre date de plus de 120 jours, vous devez obtenir une copie des relevés bancaires confirmant les dépôts.</p>

Taux admissibles	Les taux fixes et tous les taux variables sont admissibles au taux repère de cinq ans publié par la Banque du Canada ou au taux défini dans le contrat, selon le plus élevé des deux.
Ratios d'endettement	<p>ABDR et ATD = maximums de 35 et 42 si la note Beacon est de moins de 680</p> <p>ABDR et ATD = maximums de 39 et 44 si la note Beacon est d'au moins 680</p> <p><u>Remarque</u> : Les assouplissements relatifs au service de la dette sont accordés en fonction de l'évaluation globale de la demande, en plus de l'obligation de satisfaire à la note de solvabilité minimale de 680.</p> <p><i>Des exceptions pourraient être prises en considération pour les ratios prêt-valeur de $\leq 80\%$.</i></p>
Crédit du consommateur	Aux fins du calcul de l'obligation mensuelle, le paiement minimum ou une tranche de 3 % du solde dû, selon le plus élevé des deux montants, sera utilisé au titre des facilités de crédit renouvelables non garanties (cartes de crédit, marge de crédit) et d'une portion de 0,65 % du solde dû au titre des facilités de crédit garanties.
Prêts remboursables par versements et autres prêts hypothécaires	<p>Les versements doivent être compris dans l'ATD et il doit y avoir confirmation dans le rapport de l'agence d'évaluation du crédit ou une des sources suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Coût d'emprunt 2. Lettre d'autorisation 3. Relevé bancaire 4. État de compte de prêt
Charges de copropriété	<p>La totalité des frais de copropriété doit être divulguée sur la demande initiale, et la moitié de ce montant servira aux fins du calcul de l'ABDR et de l'ATD.</p> <p>Pour les propriétés autres que le bien visé, veuillez indiquer la totalité des charges de copropriété sur la feuille de travail du revenu de location net.</p>
Système de chauffage	Une somme de 100 \$ par mois ou de 0,75 \$ par pied carré habitable (au-dessus du niveau du sol) de la propriété visée, selon le plus élevé des deux montants, servira à calculer les frais de chauffage. Pour les propriétés autres que le bien visé, le système de chauffage pourra être exclu s'il est prouvé que le locataire en assume les coûts.
Revenu de location net d'autres propriétés que le bien visé	Une analyse du revenu de location net permettra de déterminer s'il y a déficit ou surplus. Pour l'ATD, ajoutez les surplus au revenu brut ou les déficits aux dettes.
Prêts étudiants non remboursés	Le montant du paiement contractuel indiqué dans le rapport de solvabilité de l'emprunteur ou une tranche de 1,5 % du solde dû, selon le plus élevé des deux montants, servira aux fins du calcul de l'ATD.
Paiements de soutien (effectués par l'emprunteur)	<p>Si l'emprunteur verse une pension alimentaire à son ou ses enfants et/ou à son ex-conjoint(e), il faut en obtenir la confirmation au moyen d'un accord de séparation, d'une ordonnance du tribunal ou d'un document de consentement du conjoint qui explique les conditions de la séparation.</p> <p>Cette obligation mensuelle sera ajoutée aux dettes.</p>

Formule applicable à l'ATD	$\frac{\text{Capital, intérêts, taxes, frais de chauffage + autres coûts du logement + dettes}}{\text{Revenu mensuel brut}}$
Formule applicable à l'ABDR	$\frac{\text{Capital, intérêts, taxes, frais de chauffage + autres coûts du logement}}{\text{Revenu mensuel brut}}$

	Lignes directrices	Documents
Économies	Relevés bancaires des 90 derniers jours pour confirmer la disponibilité des fonds. Remarque : Des explications pourraient être requises sur l'origine d'un dépôt important ou inhabituel.	Relevés bancaires de trois mois exigés. Si les fonds ont été déposés plus de 90 jours avant la date d'achat, nous pouvons examiner l'état des rajustements.
Vente d'une propriété	Produit de la vente de l'ancienne propriété.	Contrat de vente ferme avec toutes les renonciations, ainsi que les plus récents relevés hypothécaires (ou le titre s'il est libre de toute charge ou hypothèque). Le notaire a préparé le grand livre de fiducie confirmant le produit net.
Don d'une mise de fonds	Les dons de mise de fonds d'un membre de la famille immédiate sont acceptés, pourvu qu'ils aient fait l'objet d'une vérification adéquate et qu'ils soient non remboursables. S'entend d'un membre de la famille immédiate, les parents, les grands-parents, les frères et sœurs et les enfants. Le conjoint n'est pas considéré comme un membre de la famille immédiate. Les dons de la valeur nette du bien foncier sont évalués au cas par cas. Dans le cadre du programme sur les mises de fonds empruntées, les dons provenant d'une source autre que la famille immédiate sont admis. Remarque : Les personnes ayant déjà fait faillite ne sont pas admissibles.	Lettre du prêteur confirmant que le don n'est pas remboursable. Relevé bancaire confirmant le dépôt dans le compte du demandeur avant la clôture. Remarque : Il est plutôt recommandé – mais non exigé – que les mises de fonds données soient déposées dans le compte avant la clôture pour éviter de retarder le financement. Si les emprunteurs n'ont pas les fonds au plus tard 15 jours avant la clôture, l' UNE de ces mesures doit être prise pour confirmer le don : <ul style="list-style-type: none"> • vérification verbale des renseignements figurant dans la lettre de don auprès du donateur; • obtention d'une photocopie du chèque personnalisé du donateur; • obtention d'une lettre de don notariée; • confirmation du dépôt des fonds auprès de l'institution prêteuse du donateur.
Emprunt sur une propriété existante non visée	La mise de fonds sur valeur nette d'une autre propriété est permise, pourvu que le remboursement soit pris en compte dans le calcul de l'ATD. Limité à un RPV maximal de 90 %. <i>Certaines exceptions peuvent toutefois être considérées.</i>	Engagement approuvé ou nouveau relevé hypothécaire d'un autre prêteur ou une charge enregistrée fournie par le notaire ainsi qu'une copie du grand livre de fiducie, s'il y a lieu.
Emprunt sur des actifs liquides	Les mises de fonds empruntées peuvent être admissibles. Le nouveau paiement doit pouvoir être pris en compte dans le calcul de l'ATD. Limité à un RPV de 90 %, à moins qu'il ne s'agisse d'acheteurs d'une première maison. <i>Certaines exceptions peuvent toutefois être considérées.</i>	Relevé de compte pour confirmer le solde et les détails des paiements.
OEC, CPG, REER, dépôts à terme, actions et autres titres	Ils seront tous considérés, pourvu qu'ils soient rachetables. Remarque : La participation au régime d'accession à la propriété du gouvernement est encouragée, s'il y a lieu.	Relevés de placement courants pour confirmer les soldes et la possibilité de rachat. Un historique de 90 jours est requis.
Dépôts avec offres	Relevés bancaires pour confirmer que le dépôt a été débité du compte.	Relevés bancaires des trois derniers mois requis. Si les fonds ont été déposés plus de 90 jours avant la date d'achat : Pour les maisons neuves, copie des chèques payables au constructeur, reçus du constructeur et état des rajustements peuvent servir.
Héritage	Une somme héritée d'un membre de la famille immédiate est acceptée comme mise de fonds.	Une lettre d'un notaire/d'un avocat ou une copie du testament est requise pour confirmer l'héritage. La lettre doit indiquer le montant et la date du versement de l'héritage. Un relevé bancaire courant sera également exigé pour confirmer que les fonds ont été reçus et qu'ils sont toujours disponibles.
Frais de réinstallation	Certains employeurs, comme le ministère de la Défense nationale, couvrent les frais de déménagement, les primes d'assurance ou les frais de clôture découlant d'une réinstallation.	Lettre des services de réinstallation confirmant les frais pris en charge par l'employeur.

Ce programme est conçu pour les propriétaires qui veulent transférer leur hypothèque subsidiaire d'un prêteur existant à la Adapt hypothèque.

Option de frais	<p>Le prêteur déduit 10 points de base de la rémunération du courtier. Avec cette réduction, le client n'assume aucuns frais juridiques.</p> <p>Remarque : L'emprunteur doit toujours assumer les frais et pénalités à verser au prêteur cédant associé à la transaction.</p> <p>Un maximum de 3 000 \$ de nouveaux fonds peuvent être capitalisés dans le nouveau prêt, y compris les frais de quittance, les frais administratifs, les intérêts courus et les pénalités à verser au prêteur cédant.</p>
Admissibilité	<p>Propriétaire occupant et propriété locative actuelle avec un certificat d'assurance valide. Immeubles occupés par leur propriétaire seulement (immeubles locatifs non admissibles). Montant minimal du prêt : 150 000 \$. Terme minimal de 5 ans pour le nouveau prêt hypothécaire</p> <p>Doit répondre à toutes les exigences du programme ou de l'offre de taux demandé(e). RPV > 80 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les prêts doivent être présentement assurés par Genworth Financial, la SCHL ou Canada Guaranty. Pour confirmer la présence d'une assurance existante, appelez : Genworth au 1 800 511-8888 OU la SCHL au 1 888 GO-EMILI OU Canada Guaranty au 1 877 244-8422. Assurez-vous d'inclure le numéro d'assurance hypothécaire existant dans vos notes afférentes à votre demande (le cas échéant) et de la présenter en indiquant la période d'amortissement restante. <p>RPV ≤ 80 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêts présentement assurés par Genworth Financial, la SCHL ou Canada Guaranty. • Les prêts qui ne sont pas présentement assurés par Genworth Financial, la SCHL ou Canada Guaranty doivent recevoir une réponse indiquant qu'ils sont assurables (le prêteur doit couvrir le coût de cette assurance) et la présenter en indiquant la période d'amortissement restante. • Lignes de crédit hypothécaire de premier rang <p>Revenu déclaré : Communiquez avec votre directeur régional pour discuter de ce point avant de présenter votre demande.</p>
Ratio prêt-valeur	<p>Une évaluation n'est généralement pas exigée pour le transfert. Cependant, dans certains cas où une évaluation peut être nécessaire pour confirmer la valeur, le coût en est assumé par le prêteur au moment du financement du nouveau prêt.</p>
Amortissement	<p>Minimum : 10 ans.</p> <p>Maximum : période d'amortissement initiale moins le temps écoulé. Pour en savoir plus, communiquez avec votre directeur régional.</p>
Processus de Financement	<ol style="list-style-type: none"> 1. Une fois que toutes les conditions du courtier sont remplies, le prêteur envoie ses instructions à FCT/FNF qui, à son tour, demande le relevé de remboursement de prêt hypothécaire de l'institution financière cédante. Remarque : Il faut généralement 10 jours ouvrables pour obtenir le relevé de remboursement de prêt hypothécaire. 2. Une fois ce relevé reçu, le prêteur en fournit au courtier une copie, et nous indiquons les frais de quittance et les pénalités de remboursement payables à l'institution financière cédante. 3. Les frais et pénalités sont soit capitalisés dans le nouveau prêt hypothécaire (jusqu'à concurrence de 3 000 \$ en nouveaux fonds), soit payés directement à FCT/FNF directement par l'emprunteur, pour décaissement à l'institution financière cédante. 4. Si l'emprunteur choisit de capitaliser en tout ou en partie les frais et pénalités, le prêteur révisé le montant du prêt hypothécaire et présente à FCT/FNF le nouvel engagement. 5. FCT/FNF communique ensuite avec le ou les emprunteurs afin de fixer un rendez-vous pour la signature. FCT/FNF rencontre le ou les emprunteurs à leur domicile (sauf en Colombie-Britannique), à leur bureau ou dans un autre endroit mutuellement convenu où ils signeront les documents, etc. 6. Après réception des documents exécutés et vérification de l'identité, le prêteur finance le nouveau prêt hypothécaire.

Ce programme convient aux acheteurs résidentiels qui souhaitent acheter un immeuble locatif et qui ont d'excellents antécédents de crédit. L'immeuble doit se trouver dans un grand centre urbain.

IMMEUBLE À REVENU ET REVENU DE LOCATION

Aperçu	<p>Achats seulement</p> <p>Les transferts ne sont pas admissibles.</p> <p>En règle générale (mais sans s'y limiter), les lignes directrices des assureurs doivent être rigoureusement respectées.</p> <p>Une évaluation est requise, à moins qu'elle ne soit faite par l'assureur.</p>
Ratio prêt-valeur	<p>Jusqu'à 65 % – Sous réserve de l'approbation de l'assureur. Pas de frais d'assurance pour l'emprunteur : immeuble de 2 à 4 unités.</p> <p>65,1 % à 75 % – L'emprunteur doit payer une pleine prime d'assurance de 2,00 % : immeuble de 2 à 4 unités.</p> <p>75,1 % à 80 % – L'emprunteur doit payer une pleine prime d'assurance de 2,90 % : immeuble de 2 à 4 unités.</p>
Admissibilité de l'emprunteur	<p>L'emprunteur doit être propriétaire de sa résidence principale.</p> <p>ATD maximal de 40 %.</p> <p>La mise de fonds doit provenir de ses propres ressources.</p> <p>Le prêteur exige une cession de créances de location.</p>
Restrictions	<p>Les copropriétés louées ne sont pas admises.</p> <p>Grands centres urbains seulement.</p> <p>L'emprunteur peut posséder, tout au plus, quatre propriétés, y compris le bien visé.</p> <p>Les sociétés emprunteuses (ou sociétés de portefeuille inscrites) ne sont pas admises.</p>

Lignes directrices sur le revenu de location

Immeuble à revenu locatif visé	50% du revenu de location confirme . Contacter votre directeur des ventes pour plus d'informations.
Immeuble actuel / autres immeubles à revenu locatif (Revenu de location de tout immeuble à revenu locatif autre que la propriété visée)	<p>Le prêteur peut utiliser la feuille de travail sur le revenu de location net. Rendez-vous au www.thelender.ca/brokers pour obtenir une copie de la feuille de travail sur le revenu de location.</p> <p>Immeuble à revenu locatif, autre que le bien visé, détenu par plusieurs propriétaires non inscrits sur la demande du bien visé – Seule une partie du revenu de location peut servir, tandis que tous les passifs sont pris en compte dans les calculs du revenu de location. (Si un seul des deux propriétaires est inscrit sur la demande, seule la moitié du revenu locatif brut et tous les passifs peuvent être pris en compte dans les calculs).</p>
Revenu de la location d'une unité au sous-sol	<p>50% des loyers bruts. Le revenu de location d'un « colocataire » ou de la « belle-mère » n'est pas permis.</p> <p>100 % est permis sujet aux critères des assureurs.</p> <p>Une attestation de modernisation des dispositifs de protection contre les incendies et d'usage dérogatoire est requise, le cas échéant.</p>
Documents requis	<p>Baux en vigueur (s'ils sont disponibles) OU</p> <p>Lettre sur les loyers économiques de l'évaluateur approuvé par le prêteur (seulement en l'absence de bail) OU</p> <p>Les plus récents T1 Générale et T776 État des loyers de biens immeubles confirmant les loyers bruts</p>

<p>Aperçu</p>	<p>Le produit Alt A suit les procédures de l'assureur. Pour plus de détails consulter le site de Genworth. 5 Bps pour le produit ALT A.</p> <p>Achat- transfert seulement</p> <p>Notez que pour les transferts supérieur a 65% ratio prêt valeur, l'assurance doit être présente , soit genworth, CG, ou schl.</p>
<p>Documentation Nécessaire pour l'envoi original</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Type d'industrie/ Profession 2. Type d'entreprise/ propriétaire unique-partenariat-incorpore- et le % de chacun 3. Le revenu déclaré de l'entreprise 4. Ligne 150 du dernier avis de cotisation pour être sur qu'il n'y a pas de retards sur les taxes.
<p>Ratio Prêt Valeur</p>	<p>Jusqu'a 65% doit obtenir l'approbation de l'assureur mais pas d'assurance pour l'emprunteur.</p> <p>65.1- 90% l'emprunteur doit payer la prime d'assurance selon les barèmes des assureurs.</p>
<p>Prêt Maximum</p>	<p>\$600,000</p>
<p>Beacon Minimum</p>	<p>>80% LTV minimum 650</p> <p>≤ 80% LTV au moins 1 des 2 emprunteurs avec 680</p>
<p>Restrictions</p>	<p>Individus sur commissions ne sont pas éligibles pour ce programme</p> <p>Non résident et -ou résidents non permanents sont non éligibles</p> <p>Aucuns dons pour la mise de fond</p> <p>Locatif et résidence secondaires non éligibles</p> <p>Faillite passe non acceptable</p> <p>Pas de refinancement</p>
<p>Documentation nécessaire</p>	<p>Le plus récent avis de cotisation fédéral qui confirme aucun arrérages d'impôt plus un des documents suivants confirmant qu'il est propriétaire de son entreprise depuis au moins 2 ans.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. T1 GENERALE + Bilans des activités de l'entreprise, + avis de cotisations préparé par un expert. 2. TPS/TVQ 3. États financiers vérifiés, préparés par un comptable agréé. 4. License commercial 5. Status constitutifs

Pour plusieurs personnes, l'étape la plus difficile dans l'achat d'une habitation, particulièrement pour la première, est la capacité d'épargner la somme requise pour la mise de fonds. Le prêteur permet aux personnes d'emprunter les fonds nécessaires pour les utiliser à titre de mise de fonds, plus communément appelés mise de fonds empruntée ou mise de fonds multi source.

Lignes directrices de la mise de fonds multi source

Objectif du prêt	Le RPV aux fins d'achat est de 90,01 à 95 %.
Sources de mise de fonds admissibles	<p>Mises de fonds empruntées d'autres sources indépendantes, à l'achat ou à la vente, telles que :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prêts personnels 2. Marges de crédit 3. Cartes de crédit 4. Les dons provenant d'une source autre que la famille immédiate sont admis. <p>Ces sources doivent inclure un versement correspondant dans le calcul de l'ATD (autre que les dons de membres de la famille immédiate).</p> <p>Des frais de clôture de 1,5 % du prix d'achat peuvent également être empruntés, à condition que les paiements associés soient inclus dans l'ATD établi sur un terme de remboursement de 12 mois.</p>
Sources de mise de fonds inadmissibles	<ul style="list-style-type: none"> • Encouragement ou prêts aux constructeurs • Dons de tiers qui reçoivent un paiement du vendeur ou du constructeur. • Programmes d'encouragement aux courtiers immobiliers ou hypothécaires • Prêts aux emprunteurs qui influencent le prix de vente de la propriété. • Prêts ou dons provenant du vendeur de la propriété
Admissibilité de l'emprunteur	<p>La note Beacon minimale requise est de 680 pour un RPV de 90,01 % à 95 %.</p> <p>Réservé aux acheteurs d'une première maison. Certaines exceptions peuvent toutefois être considérées.</p> <p>Les coemprunteurs non-résidents sont acceptés à condition d'être membres de la famille immédiate.</p> <p>Les exigences existantes relatives au revenu, à la mise de fonds et à la solvabilité s'appliquent.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si la note Beacon est de moins de 680 : ABDR = 35 %; ATD = 42 %. • Si la note Beacon est de plus de 680 : ABDR = 39 %; ATD = 44 %.
Opérations admissibles	<ul style="list-style-type: none"> • Achat d'une première habitation. • Maximum de deux unités dont une devra être occupée par le ou les propriétaires. • Une nouvelle construction couverte par le programme de garantie du constructeur résidentiel ou une propriété existante faisant l'objet de revente. • Achat et rénovation d'une seconde habitation de Type A.
Opérations inadmissibles	<ul style="list-style-type: none"> • Travailleurs indépendants (Solution A) • Nouveaux arrivants au Canada • Les immeubles locatifs • Refinancement
Termes et taux admissibles	<ul style="list-style-type: none"> • Termes fixes : 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10 ans • Termes variables : 3 et 5 ans • Les demandes (produits au taux fixe et au taux variable) sont traitées sur la base du taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux repère de cinq ans publié par la Banque du Canada.
Prime d'assurance	<p>RPV de 90,01 % à 95 %</p> <p>Prime de 3,85 %</p>

Le Programme Achat avec rénovations permet à vos clients de rénover leur nouvelle maison immédiatement après en avoir pris possession. Vos clients peuvent ainsi apporter des modifications mineures ou majeures à une propriété pour répondre à leurs besoins et désirs actuels. Vos courtiers immobiliers peuvent utiliser cette stratégie tout en présentant des maisons à leurs clients, avec l'avantage supplémentaire d'augmenter la valeur de la propriété et d'aider potentiellement avec la valeur de revente future.

Voici quelques idées associées à l'achat avec rénovations :

Mettre au goût du jour les éléments existants	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre au goût du jour / rénover la cuisine • Mettre au goût du jour / rénover les salles de bain • Changer les recouvrements de plancher (bois franc, moquette, stratifié) • Peinturer
Nouveaux ajouts	<ul style="list-style-type: none"> • Finir ou rénover le sous-sol • Construire un nouveau patio ou une nouvelle terrasse • Installer de nouvelles fenêtres et portes écoénergétique • Ajouter un garage

Détails des améliorations :

Paramètres du produit	<ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 20 % du prix d'achat ou un maximum de 40 000 \$. • Propriétés occupées par le propriétaire seulement. • Propriétés à 1 ou 2 logements : RPV de 95 %. • Propriétés à 3 ou 4 logements : RPV de 90 %. • Période d'engagement de 120 jours offerte. • Période d'amortissement maximale de 25 ans. • Tous les termes offerts : 1,3,5,7 et 10 ans à taux fixe ainsi que 3 et 5 ans à taux variable. • La mise de fonds est fondée sur la valeur de la maison rénovée utilisée pour déterminer le ratio prêt-valeur maximal. • La Feuille de travail pour rénovations de Genworth pourrait être demandée au moment de la soumission. http://genworth.ca/fr/pdfs/Genworth_Renovation_Worksheet_Fr.pdf
Documentation / avances	<ul style="list-style-type: none"> • Une liste de toutes les améliorations ainsi qu'une estimation des coûts et des devis de l'entrepreneur sont requises pour appuyer la valeur accrue et doivent être fournies au moment de la demande. • L'avance initiale de fonds au client s'élèvera jusqu'à 95 % de la valeur comprenant les rénovations de la propriété, moins le coût des améliorations. • Le notaire conservera le solde des fonds « en fiducie » jusqu'à ce que les améliorations apportées à la propriété soient achevées. Les fonds doivent être retournés au prêteur si les améliorations ne sont pas terminées dans les 120 jours. • Les fonds détenus en fiducie seront débloqués dès que le client ou le notaire aura confirmé que les améliorations ont été apportées conformément au devis ou au contrat original fourni au moment de la demande. • Une inspection ou une évaluation finale peut être requise pour s'assurer de l'achèvement des améliorations prévues. <p>Pour obtenir de l'aide supplémentaire, veuillez communiquer avec le directeur régional du prêteur.</p>

Les acheteurs résidentiels admissibles arrivés au Canada au cours des cinq dernières années (par immigration ou réinstallation) peuvent acheter une propriété (mise de fonds minimale de 5 %) dans le cadre du programme Nouveaux arrivants au Canada du prêteur.

Propriétés admissibles	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum de deux unités (dont une doit être occupée par le propriétaire) • Maisons neuves – Conclusion de l’entente en l’espace de 120 jours. (L’adhésion au programme de garantie des maisons neuves doit être confirmée.) • Revente de propriétés existantes. • Surface minimale de 750 pi² pour une maison et de 500 pi² pour un condominium.
Admissibilité de l’emprunteur	<ul style="list-style-type: none"> • Doit avoir immigré au Canada au cours des 60 derniers mois. • Doit occuper un emploi à temps plein au Canada depuis au moins trois mois (sauf les emprunteurs mutés dans le cadre d’un programme de réinstallation). • Doit détenir une autorisation d’emploi valide ou un certificat de statut d’immigrant reçu. • Pour les RPV de 95 %, la mise de fonds doit provenir de ses propres ressources. Pour les RPV inférieurs à 95 %, un minimum de 5 % doit provenir des ressources de l’emprunteur; le reste peut provenir d’un membre de la famille immédiate. Toutes les dettes à l’extérieur du pays doivent être incluses dans l’amortissement total de la dette. (Le revenu de location de propriétés à l’extérieur du Canada est exclu du calcul ABDR/ATD.) • Les garants ne sont pas admis. • Les diplomates étrangers qui ne paient pas d’impôts au Canada ne sont pas admissibles au programme.

Documents / information exigés

Tous les RPV	<ul style="list-style-type: none"> • Autorisation d’emploi valide ou vérification du certificat de statut d’immigrant reçu • Confirmation du revenu • Confirmation de la mise de fonds • Contrat d’achat ou de vente
Jusqu’à 90 %	<ul style="list-style-type: none"> • Lettre de référence d’une institution reconnue <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Relevé des activités bancaires des six derniers mois au compte principal
90,01 % – 95 %	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport de solvabilité international corroborant la solidité du profil de solvabilité <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deux autres sources de crédit prouvant l’assiduité des paiements (aucun arrérage) au cours des 12 derniers mois. Les autres sources canadiennes exigées sont : <ul style="list-style-type: none"> ○ l’historique de paiement d’un loyer confirmé par lettre du propriétaire et des relevés bancaires; ○ une autre source (facture d’électricité ou de services publics, de téléphone, de câble, de téléphone cellulaire et assurance auto) appuyée par une lettre du fournisseur de services ou d’une preuve de paiements sur une période de 12 mois. <p>REMARQUE : Toute autre source de crédit doit être obtenue d’une source canadienne.</p>
Restrictions	<p>Non offert pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les revenus autodéclarés • Les refinancements • Les chalets et résidences secondaires • Les immeubles locatifs • Les mises de fonds empruntées d’autres sources

Le prêteur offre un processus de protection de taux, vous donnant une décision sur le dossier de votre client en quelques minutes, et un certificat de taux garanti pour votre client en 24 heures (1 jour ouvrable).

Caractéristiques liées à la protection de taux

Taux garanti pour 120 jours	<p>Lorsque la demande prend effet : ré admissibilité selon le repère applicable.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si les meilleurs taux se sont élevés au-dessus du taux du gel, c'est ce dernier qui sera retenu. • Si les taux sont les mêmes que le taux du gel, ou même inférieurs à celui-ci, un nouvel engagement de 120 jours pourrait être demandé.
Meilleur taux + 10 p. b.	<ul style="list-style-type: none"> • Les demandes sont traitées sur la base du taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux directeur de la Banque du Canada. Le taux du gel sera le meilleur taux majoré de 10 p. b. • Lorsque l'entente est conclue, le taux sera le taux le plus bas entre le taux du gel et le meilleur taux courant. • Les subventions d'intérêts peuvent être appliquées seulement au moment où le gel entre en vigueur.

Renseignements requis (l'omission de renseignements entraînera le rejet automatique de la demande)

Nom des demandeurs	Si le nom d'un ou des demandeurs change après la conclusion de l'entente, la protection de taux devient nulle.
Cote de solvabilité	<ul style="list-style-type: none"> • La cote doit être fournie dans les 30 jours qui suivent la date de soumission. • La note Beacon doit être d'au moins 640 pour tous les demandeurs. • Si la note Beacon est d'au moins 680, l'ABDR et l'ATD maximums sont de 39 % et 44 %, respectivement. <p>REMARQUE : La note Beacon, à elle seule, n'est pas synonyme de solvabilité adéquate. Une analyse complète sera menée au moment de la conclusion de l'entente.</p>
Montant du prêt	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum : 100 000 \$ • Maximum : 750 000 \$
Revenu admissible	<p>Tous les revenus d'emploi doivent être indiqués dans la section sur l'emploi de la demande. Le revenu déclaré n'est pas admissible.</p> <p>Le revenu de location d'autres propriétés que le bien visé peut être admissible. Toutefois, le revenu de location « estimatif » du bien visé n'est pas admissible.</p>
Détails du bien	<p>Le « Type de bien » devrait être celui occupé par le propriétaire. Les immeubles de location/à revenu, les copropriétés et les biens à bail ne sont pas admissibles.</p> <p>Les coûts de chauffage mensuels doivent être d'au moins 100 \$.</p> <p>Une estimation raisonnable de l'impôt foncier serait d'au moins 1 % du prix d'achat.</p> <p>La valeur du bien doit être d'au plus 1 000 000,00 \$.</p>
Deux opérations actives	Chaque demandeur doit avoir deux opérations actives inscrites.

**Processus de
préapprobation
automatique**

1. Dans Filogix, sélectionnez « The Lender » (le prêteur) et « Pre-Approval » (préapprobation) comme type d'opération.
2. Assurez-vous d'entrer les renseignements requis (*Required Information Criteria*) ci-dessus. Sinon, la demande sera automatiquement rejetée.
3. Cliquez sur « Submit » (soumettre) pour envoyer votre protection de taux au prêteur.
 - a. Cliquez sur « Refresh » (actualiser) pour changer le statut de la demande « Q Status » (en file) à « Submitted Status » (demande soumise).
 - b.
 - c. Lorsque la demande est approuvée, le prêteur délivre un certificat de protection de taux par courriel dans les 24 heures (1 jour ouvrable) indiquant la date d'approbation.
 - d. Avis de rejet automatique – Passez en revue les étapes ci-dessus et vérifiez les renseignements requis, mettez à jour les renseignements, puis resoumettez la demande, s'il y a lieu. Le directeur régional du prêteur sera informé et pourra vous aider au besoin.

REMARQUE : Si vous soumettez la demande la veille d'un changement de taux, votre demande de protection de taux devra avoir été soumise avant 23 h 59 (HNE).

Le processus de préapprobation du prêteur et la décision sont automatisés. Étant donné que la décision est fondée sur des règles, veuillez consulter la liste de vérification ci-après dans les cas où la demande a été rejetée sans que vous sachiez pour quelle raison.

<p>Propriété</p>	<p>Seules les maisons occupées par les propriétaires sont admissibles.</p> <p>Les condominiums (appartements et maisons de ville) ne sont pas admissibles.</p> <p>Les immeubles locatifs ne sont pas admissibles.</p> <p>Une estimation raisonnable des impôts fonciers sera prise en compte en fonction de la valeur de la propriété (Ont. = 1 %, Alb. = 0,65 %, C.-B.= 0,50 %, Sask. = 1,25 %, Man. = 0,75 % PQ 1.25).</p> <p>Les frais de chauffage mensuels minimaux doivent être supérieurs à 1 200,00 \$ par année ou à 0,75 \$ le pied carré.</p>
<p>Revenus</p>	<p>Tous les revenus d'emploi doivent être indiqués sur le formulaire.</p> <p>Le revenu déclaré n'est pas admissible.</p> <p>Le revenu de location d'un appartement au sous-sol n'est pas admissible.</p> <p>Le revenu de location d'autres propriétés que celle visée peut être admissible. Il doit être saisi dans les « autres types de revenus ».</p> <p>Tous les demandeurs doivent compter au moins 12 mois de service auprès de leur employeur actuel (les demandeurs ayant moins d'une année de service peuvent être admissibles à une entente).</p>
<p>Crédit</p>	<p>Le rapport d'une agence d'évaluation du crédit (de moins de 30 jours) doit être fourni.</p> <p>Tous les demandeurs doivent présenter une note de solvabilité d'au moins 640 points.</p> <p>Tous les demandeurs doivent présenter deux activités de crédit remontant au moins à deux ans.</p> <p>Les demandeurs ne doivent avoir aucune faillite à leur dossier (ils peuvent conclure une entente s'ils sont libérés depuis deux ans).</p> <p>Les demandeurs dont le numéro d'assurance sociale commence par 900 n'ont pas droit au gel de taux (mais ils peuvent conclure une entente dans le cadre de notre programme Nouveaux arrivants au Canada).</p>
<p>Ratio d'endettement</p>	<p>ABDR/ATD de 35 %/42 %</p> <p>Si les deux demandeurs ont une note Beacon d'au moins 680, les maximums permis sont alors de 39 %/44 %.</p>
<p>Renseignements supplémentaires</p>	<p>Le montant minimal du prêt est de 100 000 \$.</p> <p>Le montant maximal du prêt est de 750 000 \$.</p> <p>La période de garantie de taux est de 120 jours.</p> <p>Une prime de 0,10 % est ajoutée sur toutes les protection de taux (taux fixes et variables).</p> <p>Au moment de la conclusion de l'entente, le taux le moins élevé entre la protection de taux et le taux actuel des courtiers est accordé.</p> <p>Les subventions d'intérêts ne sont pas offertes sur les gels de taux, mais elles peuvent être offertes au moment de la conclusion de l'entente.</p> <p>Tous les demandeurs visés par le gel de taux doivent être inscrits sur l'entente conclue, autrement le gel de taux sera annulé.</p> <p>Remarque : Ces critères s'appliquent uniquement à nos processus de protection de taux. Les demandes en direct sont soumises à nos lignes directrices en matière de souscription. Les lignes directrices traditionnelles en matière de souscription peuvent différer de celles du système de protection de taux qui sont énoncées ci-dessus. Le prêteur conserve une pleine discrétion en matière de souscription, en tout temps, et ce, sans égard à toute information contenue dans la présente.</p>

En règle générale, le prêteur prélève et verse l'impôt foncier sur tous les prêts hypothécaires. Voici des lignes directrices pour aider à comprendre le processus de recouvrement et de versement.

Prêt hypothécaire conventionnel	<p>Le client paie l'impôt foncier par l'intermédiaire du prêteur. Le client peut payer lui-même l'impôt foncier si le prêteur approuve la démarche :</p> <ul style="list-style-type: none"> • il doit avoir un bon antécédent de paiement; • il ne doit avoir aucun paiement en retard ni avoir fait l'objet d'une vente pour non-paiement des impôts.
Prêt hypothécaire assuré	<p>Le client paie l'impôt foncier par l'intermédiaire du prêteur. Le client peut payer lui-même l'impôt foncier si le prêteur approuve la démarche :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si le client adhère à des modalités de paiement (service de régime de paiements échelonnés des taxes); • après un an de remboursement, le prêteur peut envisager d'autoriser le client à payer lui-même l'impôt foncier (à condition qu'il ait un excellent antécédent de paiement, qu'il n'ait aucun paiement en retard et qu'il fournisse la preuve de paiement chaque année).
Qui donne le montant de l'impôt?	<p>L'impôt foncier doit faire partie de toutes les demandes remises au prêteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Achat : montant fourni par le courtier, selon MLS. • Transfert : montant fourni par le courtier. • Nouvel immeuble : montant fourni par le courtier d'ici à ce que la facture de la municipalité soit reçue. <p>Le notaire confirme le montant de l'impôt foncier à la clôture.</p>
À quel endroit le montant de l'impôt foncier est-il inscrit dans les documents du prêteur?	<p>L'impôt foncier dû est inscrit dans les documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • lettre d'engagement du prêteur lors de l'approbation; • Formulaire d'impôt foncier à la clôture; • Lettre de bienvenue du prêteur au client après le débours.
Transfert	<p>Si l'emprunteur veut que le prêteur prélève et verse ses impôts, n'importe quel solde du compte d'impôt du prêteur précédent sera reporté au prêteur.</p>
Confirmation de paiement de l'impôt	<p>Le client signe un Formulaire d'impôt foncier du prêteur à la clôture, formulaire qui indique le bon montant de l'impôt foncier et qui confirme que le prêteur s'occupera de le prélever et de le verser, ainsi que la date à laquelle "hypothèque Adapt" commencera à payer les impôts fonciers.</p>
Fréquence de paiement de l'impôt	<p>Les taxes scolaires et impôts fonciers sont payées jusqu'à deux fois par an, à la discrétion du prêteur.</p>
Majoration annuelle de l'impôt	<p>Hypothèque Adapt utilise la facturation des impôts fonciers de la dernière année plus un minimum de 3% pour estimer le montant du paiement des impôts fonciers de l'année suivante.</p>

<p>Retenues d'impôt (toutes les provinces)</p>	<p>Les retenues d'impôt sont des fonds qui sont retenus (déduits) du montant d'un prêt hypothécaire et déposés dans le compte d'impôt, afin de payer une prochaine facture de taxes foncières. Retenue = taxes estimées/12 x nombre de mois manquants de l'année de recouvrement.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le client acquitte la première facture d'impôt foncier s'il n'y a pas assez de temps pour prélever les fonds. <p>Exemple :</p> <p>Prêt hypothécaire financé le 3 mars 2019. Impôt annuel de 2013 = 2 500 \$ + 3 % = 2 575 \$ Total de l'impôt dû le 2 juillet 2019 3 avril = Premier paiement C et I + paiement d'impôt foncier sur l'hypothèque (versement mensuel) (Les paiements de l'impôt foncier seront effectués le 3 avril, le 3 mai et le 3 juin, avec paiement dû le 2 juillet)</p> <p>Au moment du déboursé, hypothèque AdapT doit donc prélever le montant correspondant à neuf mois de retenues.</p> <p>Calcul :</p> <p>Montant des impôts fonciers annuels estimés: 2 575 \$ Divisé par 12 mois: 214,58 \$ Portion mensuelle x 9 mois: \$1 931,25 \$</p> <p>Les versements hypothécaires de l'emprunteur des trois prochains mois incluent 214,58 \$ par mois des impôts fonciers.</p> <p>Le montant total prélevé pour la facture des impôts fonciers du 2 juillet est de 2 074,99 \$</p>
<p>Le moment du paiement de l'impôt foncier</p>	<p>Selon le mois où débute l'hypothèque et le cycle d'impôt, le client pourrait devoir verser le reste du solde de la facture d'impôt foncier de l'année en cours. Le client doit se reporter au Formulaire d'impôt foncier à la clôture, lequel indique les renseignements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> date à laquelle Hypothèque Adapt commence à verser les impôts; montant de la part de l'impôt foncier prélevé par Hypothèque Adapt Montant annuel total; retenue, le cas échéant.
<p>Manque à gagner</p>	<p>Il y a un manque à gagner lorsque les fonds prélevés sont insuffisants pour payer la facture d'impôt foncier ou la facture supplémentaire envoyée par la municipalité. Le cas échéant, le prêteur majorera les versements destinés à l'impôt foncier de la prochaine année au prorata sur 12 mois pour combler ce manque. En fonction du montant du déficit, des efforts pour augmenter la portion de l'impôt peuvent être faits plus tôt.</p>

Le présent formulaire autorise le prêteur à divulguer les renseignements sur le prêt hypothécaire à la personne désignée, le courtier hypothécaire désigné ci-dessous.

Veillez retourner le présent formulaire à :
Le prêteur

Télécopieur :
Courriel :

Objectifs du présent formulaire (ne cochez qu'une seule case)			
<input type="checkbox"/> Autoriser la personne désignée à recevoir les renseignements sur le prêt hypothécaire (cette autorisation annule toutes les précédentes). Cette autorisation doit être signée (sans témoins) par tous les demandeurs du prêt hypothécaire.			
<input type="checkbox"/> Autoriser la personne désignée à recevoir des renseignements sur le prêt hypothécaire consenti par le prêteur et l'autoriser à modifier le prêt hypothécaire ou à demander des modifications (cette autorisation annule toutes les autorisations précédentes). Cette autorisation doit être signée (devant témoins) par tous les demandeurs du prêt hypothécaire.			
<input type="checkbox"/> Annuler l'autorisation existante de la personne désignée. Cette autorisation peut être signée (sans témoins) par un demandeur du prêt hypothécaire.			
Renseignements sur l'emprunteur			
Nom de famille		Prénom	
Nom de famille		Prénom	
Adresse de la propriété (n° civique, rue, n° d'app.)		Ville	Province
N° de référence du prêt hypothécaire		Numéro de téléphone (avec indicatif régional)	Courriel
Nom de famille		Prénom	
Nom de famille		Prénom	
Adresse de la propriété (n° civique, rue, n° d'app.)		Ville	Province
Adresse de la propriété (n° civique, rue, n° d'app.)		Numéro de téléphone (avec indicatif régional)	
Renseignements sur la personne désignée (courtier hypothécaire)			
Nom de famille		Prénom	
Nom de famille		Prénom	
Adresse de la propriété (n° civique, rue, n° d'app.)		Ville	Province
Adresse de la propriété (n° civique, rue, n° d'app.)		Numéro de téléphone (avec indicatif régional)	

Autorisation de l'emprunteur

Cette section ne s'applique pas à l'annulation de l'autorisation de la personne désignée.

La personne désignée aux présentes – aucun autre courtier, agent ou représentant de la même entreprise de courtage – est la seule personne autorisée.

Les renseignements sur mon prêt hypothécaire à fournir à la personne désignée se limitent à ce qui suit :

- le taux d'intérêt et la façon dont les intérêts sont imputés;
- le montant, la fréquence et la date d'exigibilité des versements hypothécaires;
- le solde du capital;
- les privilèges associés aux remboursements anticipés;
- les modalités et les caractéristiques (privilèges) du prêt hypothécaire;
- les impôts fonciers gérés ou non par le prêteur.
- Les renseignements sur les pénalités pour remboursement intégral du prêt

La personne désignée, si elle est autorisée à le faire, peut modifier les éléments suivants du prêt hypothécaire ou en demander la modification :

- le montant, la fréquence et la date d'exigibilité des versements hypothécaires;
- les renseignements bancaires d'une convention de prélèvement automatique fournis au prêteur (un chèque annulé ou un formulaire de prélèvement automatique est requis).

La divulgation de renseignements à la personne désignée ou l'exécution de changements à la demande de cette dernière peut se faire sans que le prêteur m'en informe.

Une fois signée et soumise au prêteur à l'adresse indiquée ci-dessus, la présente autorisation restera en vigueur jusqu'à la réception d'un nouveau formulaire, qui l'annulera.

Emprunteur :

--	--	--

Témoïn :

Nom en caractères d'imprimerie

Signature

Date (aa/mm/jj)

--	--	--

Emprunteur :

Nom en caractères d'imprimerie

Signature

Date (aa/mm/jj)

--	--	--

Témoïn :

Nom en caractères d'imprimerie

Signature

Date (aa/mm/jj)

--	--	--

Emprunteur :

Nom en caractères d'imprimerie

Signature

Date (aa/mm/jj)

--	--	--

Témoïn :

Nom en caractères d'imprimerie

Signature

Date (aa/mm/jj)

--	--	--

Emprunteur :

Nom en caractères d'imprimerie

Signature

Date (aa/mm/jj)

--	--	--

Témoïn :

Nom en caractères d'imprimerie

Signature

Date (aa/mm/jj)

--	--	--

Personne désignée:

Nom en caractères d'imprimerie

Signature

Date (aa/mm/jj)

Le prêteur est un des plus grands fournisseurs de prêts hypothécaires commerciaux non bancaires au Canada et son volume annuel de prêts se situe dans les milliards de dollars. Il dispose de différentes plateformes de financement, dont des programmes de titrisation et des comptes de régimes de retraite créés en fonction de différents niveaux de tolérance au risque.

Types d'actifs ciblés	Généralement, le prêteur exige des actifs qui génèrent des flux de trésorerie (qui produisent un revenu) : <ol style="list-style-type: none"> 1. Immeuble à logements multiples 2. Détail 3. Industriel 4. Bureau 5. Usage mixte 6. Soins de santé 7. Logement
Montants des prêts	Minimum : 1 000 000 \$ Maximum : varie selon l'entente; aucun maximum prévu. Le prêteur a financé des prêts de plus 100 M\$, mais la majorité des ententes se situent entre 4 M\$ et 20 M\$.
Ratio prêt-valeur	Jusqu'à 75 % de la valeur de l'actif (en fonction des taux de capitalisation prescrits) pour les prêts hypothécaires classiques. Jusqu'à 85 % pour les deuxièmes prêts hypothécaires.
Emplacement des bureaux de prêt	Le prêteur offre des prêts hypothécaires commerciaux <u>partout</u> au Canada et il compte des bureaux dans six grandes villes canadiennes : <ol style="list-style-type: none"> 1. Vancouver 2. Calgary 3. Toronto 4. Ottawa 5. Montréal 6. Halifax
Taux	Les taux dépendent beaucoup des ententes, mais ils sont généralement supérieurs de 100 à 230 points de base aux taux des obligations gouvernementales canadiennes pour la durée demandée. Pour les deuxièmes prêts hypothécaires, les taux sont de 6 % à 9 %. Nous faisons concurrence aux banques et aux compagnies d'assurance-vie en ce qui a trait aux taux et nous nous estimons plus souples qu'elles.
Est-ce que le prêteur paie une « prime d'intermédiaire »?	Habituellement, dans le cas d'un prêt hypothécaire commercial, le courtier hypothécaire facturera des frais à l'emprunteur. Au besoin, le prêteur pourra, dans certains cas, inclure des frais dans le montant versé au courtier hypothécaire.
Par où commencer?	Communiquez avec votre directeur régional responsable des prêts hypothécaires résidentiels. Après une analyse en fonction des critères généraux ci-dessus, il vous recommandera un membre de notre équipe de développement des affaires commerciales.

Ce barème contient de l'information importante sur les frais de service en vigueur au 1^{er} avril 2018.

Type de frais	Détails	Frais
Administration du prêt-relais		250 \$
Versements	<ul style="list-style-type: none"> • Retenue / report d'un versement • Saut / financer un versement 	75 \$ 100 \$
Modification du prêt (date du versement / montant / fréquence)	<ul style="list-style-type: none"> • 1^{er} changement en 12 mois • 2^e changement et changements subséquents au cours de la même période de 12 mois 	25 \$ 75 \$
Résiliation de l'assurance incendie (expiration ou annulation)	<ul style="list-style-type: none"> • 1^{er} mois • Chaque mois consécutif durant lequel la couverture n'est pas active 	100 \$ 50 \$
Renouvellement anticipé		Jusqu'à 200 \$
Renouvellement ordinaire		Jusqu'à 200 \$
Recouvrement / prêt hypothécaire en souffrance	<ul style="list-style-type: none"> • Frais de versement refusé • Administration des arrérages sur les frais de copropriété / des services publics • Faillite / proposition de consommateur / paiement méthodique des dettes • Administration du prêt en souffrance (requête judiciaire) 	95 \$ 150 \$ 125 \$ 500 \$
Frais pour impôts impayés	<ul style="list-style-type: none"> • Inférieurs à 1 000 \$ • Supérieurs à 1 000 \$ 	75 \$ 150 \$ ou 10 % du solde impayé (supérieur à)
Administration des impôts	<ul style="list-style-type: none"> • Confirmation du paiement des impôts fonciers (en l'absence de preuve) • Annulation de la part d'impôts fonciers 	75 \$ 50 \$
Relevés	<ul style="list-style-type: none"> • Relevé d'information • Réimpression d'un relevé (relevé annuel, prise en charge, quittance*) (non applicable pour le Québec) <p>* La réimpression d'une quittance n'engendre aucuns frais en Alberta et en Colombie-Britannique.</p>	25 \$ 25 \$
Demande d'examen du transfert de titres		325 \$
Demande d'examen de la prise en charge		400 \$
Quittance partielle		200 \$
Refinancement et transportabilité		200 \$
Cession / transfert		300 \$
Recherche au dossier (y compris les données historiques du compte ou des impôts)		Jusqu'à 100 \$
Demande d'une copie de document au dossier		25 \$
Quittance	<ul style="list-style-type: none"> • Alberta • Colombie-Britannique • Manitoba • Toute autre province • Québec : Non applicable 	0 \$ 75 \$ 100 \$ 325 \$

Duplicata de la quittance	<ul style="list-style-type: none">• Ontario• Toute autre province• Québec : Non applicable	25 \$ 100 \$
----------------------------------	--	-----------------