



Questions d'immobilier :
Propriété à revenu / 6

Description

Coup d'oeil sur les conditions de la promesse d'achat: le financement

Par **Joseph Marovitch**

Mis à jour le 21 septembre 2022

Dans l'[article précédent](#), nous avons discuté des quatre conditions qui doivent figurer dans la promesse d'achat pour une propriété à revenu, afin de protéger l'acheteur, et nous nous sommes concentrés sur la troisième condition, l'inspection des lieux. Nous allons discuter ici de la quatrième condition, le **financement**.

Voici les quatre conditions permettant à l'acheteur de vérifier l'information :

1. La première visite
2. L'examen des dépenses, des baux et de toute autre documentation financière
3. L'inspection des lieux
4. Le financement

Il est possible d'acheter une propriété à revenu au comptant, mais peu d'investisseurs utilisent leur propre argent pour financer un immeuble à revenu. Il existe un cas où le paiement en espèces peut être avantageux. C'est le cas lorsque le vendeur est prêt à réduire davantage le prix de la propriété, ce qui entraîne une augmentation du taux de capitalisation. L'acheteur, après avoir pris possession de la propriété, peut demander un prêt hypothécaire s'il le souhaite. L'argent devrait travailler pour vous et non l'inverse.

... à mesure que le temps passe et que la valeur de la propriété augmente, les propriétaires peuvent emprunter sur la propriété pour acheter un deuxième puis un troisième immeuble à revenu afin d'augmenter leur portefeuille.



L'argent peut être emprunté auprès de votre institution financière et utilisé pour acheter la propriété à revenu. Avec un taux de capitalisation qui permet un bénéfice après les dépenses, et après un certain temps, le montant de l'hypothèque baissera et la propriété se financera d'elle-même. De plus, à mesure que le temps passe et que la valeur de la propriété augmente, les propriétaires peuvent emprunter sur la propriété pour acheter un deuxième puis un troisième immeuble à revenu afin d'augmenter leur portefeuille immobilier.

Obtenir une hypothèque pour financer une propriété à revenu requiert du temps et un certain investissement. Contrairement à l'hypothèque d'une résidence individuelle, l'hypothèque d'une propriété à revenu nécessite un dépôt de 15% à 30% et peut prendre jusqu'à 40 jours ou plus à obtenir de la banque. La banque évaluera la propriété et déterminera la valeur en fonction d'un calcul effectué par la SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement). La SCHL est l'institution fédérale qui assure tous les prêts hypothécaires bancaires. De nombreuses règles déterminent la valeur de la propriété et le montant que l'acheteur doit verser. Un des facteurs inclus est si l'acheteur a l'intention de vivre dans une des unités de l'immeuble à revenus. Si l'acheteur n'a pas l'intention d'y vivre, il ou elle doit alors déposer un minimum de 20% du prix d'achat.

S'il y a un avantage pour l'acheteur, celui-ci peut gagner du temps et contourner la SCHL en versant un acompte de 20 % ou plus de la valeur de la propriété et obtenir un prêt hypothécaire conventionnel non assuré par un prêt de la SCHL soutenu par le gouvernement.

De nos jours, la SCHL est submergée de demandes de prêts pour des immeubles à revenus et l'obtention d'un prêt hypothécaire garanti par la SCHL peut prendre jusqu'à trois mois. En optant pour un prêt conventionnel, l'hypothèque peut être obtenue en un mois ou moins.

En fixant la condition de financement, l'offre doit contenir les éléments suivants:

- Le montant que l'acheteur a l'intention d'emprunter
- Le taux d'intérêt maximum que l'acheteur est prêt à accepter
- Le nombre d'années d'amortissement de l'hypothèque
- Combien de jours pour que l'acheteur obtienne l'hypothèque

Si l'institution financière de l'acheteur approuve un prêt au montant exigé par l'acheteur, à un taux d'intérêt égal ou inférieur à celui demandé, amorti sur la période souhaitée, et dans les délais indiqués pour obtenir le prêt, alors la condition est remplie et la propriété est achetée.

'Contrairement à l'hypothèque d'une résidence individuelle, l'hypothèque d'une propriété à revenu nécessite un dépôt de 15% à 30% et peut prendre jusqu'à 40 jours ou plus à obtenir de la banque.'

Si l'institution financière de l'acheteur n'approuve pas le prêt, ou exige un taux d'intérêt supérieur à celui demandé par l'acheteur, ou amortit le prêt sur une période plus courte que celle demandée, ou ne fournit pas le prêt dans le délai requis, l'acheteur peut annuler l'offre par écrit, toutefois, le vendeur a la possibilité d'insister pour que l'acheteur fasse une demande auprès d'une autre institution financière aux frais du vendeur, ce qui se produit rarement.

Il existe de nombreuses autres options possibles autres que l'annulation de l'offre d'achat si l'acheteur est motivé. L'acheteur peut accepter les conditions de la banque. Si le prêt n'est pas approuvé, l'acheteur pourra devoir s'adresser à un prêteur privé.

Les informations que je fournis dans ces articles sont un condensé. Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez vous reporter à la section commentaires ci-dessous. Je répondrai rapidement à toutes vos questions. De plus, [cliquez ici](#) pour lire les articles précédents.

Prochain article : **Propriété à revenu /7 – Les obligations du propriétaire**

L'ÉTAT DU MARCHÉ

La hausse des taux d'intérêt et la baisse du prix des biens immobiliers suscitent beaucoup d'inquiétude sur le marché de l'immobilier. Ce dont on ne parle pas autant, c'est de l'effet de balancier. La hausse des taux d'intérêt fait baisser le taux d'inflation.

Lorsque le taux d'inflation diminue, les taux d'intérêt finissent par baisser également. Actuellement, les prix baissent en raison de taux d'intérêt plus élevés que d'habitude. Cela signifie que l'acheteur peut acheter une maison à un prix inférieur mais payer un taux d'intérêt élevé.

'La hausse des taux d'intérêt et la baisse du prix des biens immobiliers suscitent beaucoup d'inquiétude sur le marché de l'immobilier. Ce dont on ne parle pas autant, c'est de l'effet de balancier.'

En revanche, si l'acheteur décide d'attendre que les taux d'intérêt baissent, cela aura pour effet d'augmenter les prix de l'immobilier en raison de l'augmentation de la demande au fur et à mesure que les taux d'intérêt baisseront. Par conséquent, après la baisse des taux d'intérêt, l'acheteur achètera alors une maison plus chère à un taux d'intérêt plus faible.

C'est comme une demi-douzaine de l'un et six de l'autre. Il faut faire des projections de chiffres pour déterminer quelle est la meilleure ligne de conduite, mais nous ne pouvons être certains que du présent.

N'oublions pas que les personnes atteintes de cancer sont également vulnérables !

Vous êtes invités à continuer à donner aux organisations suivantes, car **il est maintenant plus important que jamais de soutenir la recherche sur le cancer** ! Cliquez sur les logos ci-dessous pour savoir comment :



Image d'entête : [Philip Taylor](#) via [StockPholio.com](#)



Abonnez-vous à notre
infolettre pour être informé
de nos plus récents articles

S'inscrire

[Autres articles par Joseph Marovitch](#)



Joseph Marovitch œuvre dans le secteur des services depuis plus de 30 ans. Sa première carrière en tant que propriétaire et directeur du Camp Maromac, un camp d'été établi en 1968, a consisté à travailler avec des familles d'enfants de Westmount et des environs âgés de 6 à 16 ans. Maintenant, en tant que courtier immobilier, il offre les mêmes qualités de fiabilité, d'intégrité et d'honnêteté afin de protéger les intérêts de ses clients. Si vous avez des questions, contacter Joseph Marovitch au 514 825-8771, ou à josephmarovitch@gmail.com



LIVRAISON GRATUITE
achats de 99\$ et plus*

LINEN CHEST
MAGASINEZ

Categorie

1. Article | Immobilier

Tags

1. état du marché immobilier
2. financement hypothécaire
3. Joseph Marovitch
4. Propriété à revenu
5. Questions d'immobilier

date créée

septembre 2022