



## Accession à la propriété avec participation à la mise de fonds



# Introduction

Dans le cadre d'un accord de participation à la mise de fonds, un acheteur et un **tiers participant** à la mise de fonds investissent dans une propriété et partagent les avantages et les risques qui pourraient être associés à une augmentation ou à une diminution de la valeur de cette propriété.

Si vous cherchez à acheter un logement dans le but d'y habiter, l'accord de participation à la mise de fonds pourrait vous aider à accéder à la propriété plus rapidement grâce à une **mise de fonds** plus élevée.

Le présent guide fournit de l'information qui vous aidera à :

- comprendre les différents types d'accords de participation à la mise de fonds;
- déterminer si ce genre d'accord vous convient;
- savoir ce que vous pouvez faire pour vous protéger avant de conclure un accord de participation à la mise de fonds.

## Innovation en logement

Le document [Plus d'habitations, plus de choix : Plan d'action pour l'offre de logements de l'Ontario](#) reconnaît que l'adoption de nouvelles façons de s'attaquer à la crise du logement en Ontario donnera aux gens plus de choix pour accéder à une propriété abordable.

Le ministère a créé une série de guides sur l'[innovation en logement](#) pour aider les propriétaires de maison et les personnes qui cherchent une habitation à s'y retrouver dans les processus de construction et les options de financement. Ces guides permettent aux gens de découvrir plus facilement diverses options de logement et aident les propriétaires de maison, les propriétaires de terrain et les locateurs à s'y retrouver dans les processus complexes de conception et de construction et à créer plus d'habitations, y compris des logements locatifs, afin de rendre le logement plus abordable pour les Ontariennes et les Ontariens.

## Contributions au présent guide

Divers intervenants ont participé à l'élaboration de ce guide, que ce soit en révisant les ébauches ou en participant aux discussions :

- tiers participant à la mise de fonds, y compris des organismes du secteur public, sans but lucratif et à but lucratif;

- associations du secteur immobilier;
- institutions financières;
- avocats spécialisés en immobilier;
- associations de construction domiciliaire;
- gestionnaires de services et administrateurs de programmes autochtones.

Le ministère remercie les participants pour leur temps et leurs conseils utiles.

## Accession à la propriété

Le présent guide s'adresse aux personnes qui veulent acheter leur première propriété et sont admissibles à une **hypothèque**. De nombreux facteurs doivent être pris en compte pour décider si l'achat ou la location d'une propriété est la meilleure solution pour vous.

Avant d'acheter un logement, il est utile de s'informer sur le financement, la capacité financière à acheter, la façon de trouver le bon logement et la présentation d'une offre. La Société canadienne d'hypothèques et de logement a produit une série de guides informatifs sur [l'achat d'une maison](#) pour vous aider à mieux comprendre le processus.

Vous voudrez peut-être aussi consulter divers professionnels : agents immobiliers, avocats spécialisés en immobilier, inspecteurs en bâtiment, courtiers hypothécaires et en assurance et autres, au besoin.



## Avis de non-responsabilité

Le présent guide fournit de l'information générale et pourrait être modifié. Le guide et tout lien ou renseignement provenant d'autres sources ne constituent aucunement des avis juridiques ou professionnels. L'utilisateur est entièrement responsable de l'utilisation ou de l'application du guide. Le ministère des Affaires municipales et du Logement n'assume aucune responsabilité quant aux erreurs ou omissions découlant de l'utilisation du guide.

# Qu'est-ce que l'accession à la propriété avec participation à la mise de fonds?

## De quelle façon les accords de participation à la mise de fonds aident les acheteurs d'un logement

Habituellement, lors de l'achat d'un logement, l'acheteur verse la mise de fonds sur la propriété qu'il achète. Dans le cadre d'un accord de participation à la mise de fonds, l'acheteur et un tiers assument chacun une partie de la mise de fonds. Ainsi, l'acheteur a les moyens de verser la mise de fonds, peut faire des versements hypothécaires mensuels moins élevés ou, encore, avoir des liquidités (fonds disponibles) pour d'autres usages.

La plupart des tiers participant à la mise de fonds exigent que les acheteurs contribuent à la mise de fonds sur la propriété (généralement au moins 5 % du prix d'achat); les tiers contribuent au versement de la mise de fonds en injectant un pourcentage supplémentaire du prix d'achat (souvent entre 5 % et 15 %). Certains peuvent verser un pourcentage plus élevé du prix d'achat que d'autres.

Comme l'aide pour la mise de fonds est généralement limitée, l'acheteur devra également contracter un prêt hypothécaire

pour couvrir le reste du prix d'achat de la propriété. Dès la date de la clôture, le **propriétaire** est responsable du paiement de l'hypothèque, y compris le principal et l'intérêt accumulé au fil du temps. Le propriétaire devra peut-être souscrire une **assurance-prêt hypothécaire** si la mise de fonds totale est inférieure à 20 % du prix d'achat.

Aucun paiement n'est exigé sur une participation à la mise de fonds tant que l'accord est en vigueur (mais le propriétaire doit continuer de faire les versements hypothécaires). Le tiers qui aura versé une partie de la mise de fonds aura droit à une partie de l'appréciation (augmentation) ou de la dépréciation (diminution) de la valeur de la propriété (habituellement en plus de l'investissement initial), soit à une date préétablie, soit au moment où le propriétaire décide de vendre ou de louer le logement ou, encore, de racheter la part du tiers avant la date de remboursement fixée.

Dans un accord de participation à la mise de fonds, le propriétaire a le droit exclusif de résider dans la propriété. Le tiers participant à la mise de fonds peut avoir le droit à une partie de la valeur de la propriété, mais n'a pas le droit d'y vivre (ou d'autoriser quelqu'un d'autre à y vivre).

# Avantages des accords de participation à la mise de fonds et éléments à prendre en compte

## Avantages

Un accord de participation à la mise de fonds peut être avantageux à plusieurs égards, notamment en :

- vous aidant avec la mise de fonds pour vous permettre d'accéder à la propriété plus rapidement;
- réduisant vos mensualités hypothécaires grâce à une mise de fonds initiale plus élevée;
- vous permettant d'acheter un logement plus grand ou plus approprié grâce à une mise de fonds plus élevée;
- réduisant ou éliminant la nécessité d'obtenir et de payer une assurance-prêt hypothécaire;
- vous permettant de garder une plus grande partie de votre argent, par exemple pour faire d'autres investissements, plutôt que de mettre toutes vos économies dans la mise de fonds;
- partageant possiblement le risque associé à une réduction de la valeur du logement (les prêteurs ne partagent pas tous ce risque avec le propriétaire).

## Éléments à prendre en compte

Plusieurs éléments doivent être pris en compte avant de conclure un accord de participation à la mise de fonds, par exemple :

- Vous pourriez accumuler moins de richesse si la valeur de votre logement augmente, étant donné que vous devrez partager une partie du montant de l'augmentation avec le tiers; certains tiers prennent un pourcentage plus élevé de la croissance de la valeur que d'autres.
- Vous pourriez devoir vendre votre logement si vous n'avez pas les fonds nécessaires pour racheter la part du tiers à la fin de l'accord.
- Vous pourriez bénéficier d'une moins grande flexibilité; par exemple, il se peut que vous ne puissiez pas louer votre logement pour de courtes ou de longues périodes, le rénover ou le reconstruire sans l'autorisation du tiers.
- Il y a des frais supplémentaires associés à un accord de participation à la mise de fonds, y compris des honoraires d'avocats plus élevés, des frais d'évaluation et la commission de montage, qui sont tous généralement payés par le propriétaire.

Un accord de participation à la mise de fonds ne convient certes pas à tout le monde, mais si vous faites des recherches et étudiez les possibilités offertes par divers tiers, vous trouverez peut-être une option qui répond à vos besoins.



## Comprendre les notions de valeur nette et de dette

En matière d'accession à la propriété, la **valeur nette** correspond à la partie de la valeur d'un logement qui « appartient » pleinement au propriétaire. Elle équivaut généralement à la valeur marchande de la propriété, moins les prêts ou hypothèques contractés par le propriétaire. Les propriétés peuvent également se déprécier, ou perdre de la valeur, ce qui réduira la valeur nette du propriétaire.

La dette correspond à de l'argent emprunté ou dû. Le fait de demander de l'argent à une institution financière (banque, coopérative de crédit, société de financement, compagnie émettrice de cartes de crédit) ou à une autre personne avec promesse de rembourser cet argent dans le futur, habituellement avec intérêt, est un type de dette appelé prêt. Lors de l'achat d'une propriété, ce type de prêt est généralement appelé une hypothèque. Vous devrez rembourser l'argent qui vous a été prêté (le principal) et un montant supplémentaire (l'intérêt) sur une période établie, généralement selon des versements réguliers.

Dans la plupart des cas, l'achat d'une propriété se fait au moyen d'une mise de fonds (valeur nette) et d'une hypothèque (dette).

# Tiers participant à la mise de fonds

En Ontario, les accords de participation à la mise de fonds sont offerts par des organismes sans but lucratif, des sociétés à but lucratif, des particuliers et le secteur public (gouvernement municipal, provincial ou fédéral).

## Tiers sans but lucratif participant à la mise de fonds

Divers organismes offrent des programmes d'aide pour la mise de fonds.

Comme dans le cas des autres tiers, le montant de l'appréciation ou de la dépréciation de la valeur d'une propriété est partagé avec l'organisme. Les critères d'admissibilité et le montant de l'aide offert varient d'un tiers à l'autre.

Bon nombre d'organismes sans but lucratif offrent une aide pour la mise de fonds en vue de l'achat d'habitations qu'ils construisent. Dans certains cas, ils peuvent également exiger qu'au moment de la revente, la propriété soit vendue à l'organisme ou à un autre acheteur qualifié.

Certains exigent également que le propriétaire offre bénévolement ses services à l'organisme pour être admissible.

Vous pouvez contacter les organismes directement pour obtenir de l'information sur l'aide offerte et les critères d'admissibilité.

**Exemple** : Nadda et Sarah, deux artistes, veulent acheter un logement ensemble. Elles ont des économies de 30 000 \$ pour la mise de fonds. Elles ont fait une demande d'accord de participation à la mise de fonds pour l'achat d'une copropriété de 600 000 \$ dans un immeuble sans but lucratif consacré à la communauté artistique. L'organisme sans but lucratif fournira 10 % de la mise de fonds, soit 60 000 \$, ce qui aidera Nadda et Sarah à réduire leurs mensualités.

Au bout de trois ans, Nadda touche un héritage familial et souhaite racheter la part du tiers. Nadda et Sarah font évaluer leur logement et, comme le marché immobilier a quelque peu ralenti, il est maintenant évalué à 575 000 \$. Elles devront payer 57 500 \$ à l'organisme sans but lucratif.

- 57 500 \$ = 60 000 \$ (investissement initial) – 2 500 \$ (10 % de la dépréciation de 25 000 \$ de la propriété)

## Tiers à but lucratif participant à la mise de fonds

Depuis quelques années, plusieurs organismes privés à but lucratif offrent des accords de participation à la mise de fonds à des acheteurs de logement potentiels. Parce que le service offert est propre à chaque organisme, les critères d'admissibilité et les modalités de l'accord, de même que le montant que vous pouvez emprunter,





peuvent varier considérablement d'une société et d'un produit à l'autre.

Certains tiers à but lucratif peuvent prendre une partie plus grande de l'appréciation de la valeur de la demeure que le montant accordé pour la mise de fonds. Certains constructeurs d'habitations peuvent aussi offrir des programmes de participation à la mise de fonds aux acheteurs de logements neufs.

**Exemple :** Kofi et Alora veulent acheter un plus grand logement pour les quatre membres de leur famille. La propriété qu'ils aimeraient acheter coûte 1 000 000 \$. Ils prévoient avoir une valeur nette d'environ 200 000 \$ (en argent) après la vente de leur logement actuel, mais ils aimeraient utiliser une partie des fonds pour investir dans une entreprise plutôt que de tout mettre dans l'achat d'un nouveau logement. Ils s'adressent à un tiers à but lucratif participant à la mise de fonds

qui leur fournit 100 000 \$ (10 % du prix d'achat du logement) en échange de 35 % de l'appréciation à venir de la valeur de la résidence.

Kofi et Alora verseront également 100 000 \$, pour une mise de fonds totale de 200 000 \$, ce qui leur laissera des liquidités de 100 000 \$ qu'ils pourront utiliser autrement.

Au bout de sept ans, Kofi et Alora décident de déménager dans une autre localité et de vendre leur logement. La valeur de la propriété est passée de 1 000 000 \$ à 1 500 000 \$. Le tiers à but lucratif recevra 275 000 \$.

- 275 000 \$ = 100 000 \$ (investissement initial) + 175 000 \$ (35 % de l'appréciation de 500 000 \$ de la propriété)

## Particuliers (accords de participation à la mise de fonds entre particuliers)

Certaines personnes peuvent proposer un accord de participation à la mise de fonds comme investissement ou pour aider des amis ou des membres de leur famille. L'admissibilité, le montant que vous pouvez emprunter et les modalités varieront en fonction de l'accord conclu avec la personne qui participe à la mise de fonds.

**Exemple :** Tao et Shu ont remboursé leur prêt hypothécaire et cherchent une occasion d'investir. Ils souhaitent également aider leur fille, Mei, à acheter une petite copropriété. Mei peut payer l'hypothèque sur un logement de 400 000 \$, mais elle n'a pas suffisamment

d'économies pour verser la mise de fonds. Tao et Shu fournissent 40 000 \$ à Mei (10 % du prix d'achat du logement) en retour d'une part de 10 % de la future appréciation ou dépréciation de la valeur du logement.

Six ans plus tard, Mei emménage avec Beto et ils décident de vendre le logement de Mei pour en acheter un plus grand. Le logement est vendu pour 500 000 \$; Tao et Shu ont donc droit à 50 000 \$.

- 50 000 \$ = 40 000 \$ (investissement initial) + 10 000 \$ (10 % de l'appréciation de 100 000 \$ de la valeur du logement)

Comme Mei et Beto achètent un plus grand logement valant 800 000 \$, ils aimeraient verser une plus grosse mise de fonds. Tao et Shu décident de réinvestir 10 %, ou 80 000 \$, avec Mei et Beto et de conclure un nouvel accord de participation à la mise de fonds.

## Secteur public

Les gouvernements du Canada et de l'Ontario offrent tous deux des programmes d'aide à la mise de fonds.

### Canada

Le gouvernement fédéral offre, par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, un programme de participation à la mise de fonds appelé [Incitatif à l'achat d'une première propriété](#). Ce programme fournit une aide pour la mise de fonds aux acheteurs d'une première propriété admissibles.



L'acheteur doit verser au moins 5 % de la mise de fonds, mais le gouvernement fédéral peut fournir 5 % (habitations existantes ou mobiles/usinées) ou 10 % (habitations neuves) du prix d'achat de la propriété sous forme d'une participation à la mise de fonds. Pour bénéficier de ce programme, le revenu admissible ne doit pas dépasser 120 000 \$ (150 000 \$ dans la [région métropolitaine de recensement de Toronto](#)), et le coût d'achat de l'habitation ne doit pas dépasser quatre fois le revenu admissible (quatre fois et demie dans la [région métropolitaine de recensement de Toronto](#)).

L'acheteur doit rembourser l'incitatif sur la base de la juste valeur marchande de la propriété au bout de 25 ans, ou au moment de la vente de la propriété, selon la première des deux éventualités. L'acheteur peut aussi rembourser d'avance la totalité de l'incitatif sans pénalité, mais il doit alors payer une évaluation afin de déterminer la juste valeur marchande de l'habitation.

Si l'acheteur a obtenu un incitatif de 5 % dans le cadre du programme, il devra rembourser 5 % de la valeur de la propriété. S'il a reçu un incitatif de 10 %, il devra rembourser 10 % de la valeur de la propriété.

Pour toute question au sujet de l'[Incitatif à l'achat d'une première propriété](#), communiquez avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement en composant le 1 877 884-2642.

## Ontario

L'Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement est un programme fédéral-provincial qui offre du financement aux ménages à revenu faible ou moyen qui sont locataires pour les aider à acheter une habitation modeste (sous réserve des conditions locales).

Ce programme est administré à l'échelle locale par les municipalités qui ont la désignation de gestionnaires de services et par les administrateurs de programmes autochtones.

L'aide à l'accession à la propriété offerte dans le cadre de ce programme peut être assujettie à des exigences d'admissibilité minimales précises.

Si ce programme vous intéresse, communiquez avec votre [gestionnaire de services](#) local ou administrateur de programmes autochtones, [Miziwe Biik Development Corporation](#) (dans la région du grand Toronto) ou [Ontario Aboriginal Housing Services](#) (en dehors de la région du grand Toronto), afin de savoir s'il offre ce programme et de connaître les critères d'admissibilité.

**Exemple** : Mario et Amélie sont locataires et souhaitent acheter une maison en rangée d'une valeur de 500 000 \$. Ils ont épargné 5 % de la valeur de la maison (soit 25 000 \$) pour la mise de fonds et ils empruntent 5 % supplémentaires auprès d'un tiers participant à la mise de fonds du secteur public.

Au bout de cinq ans, Mario et Amélie décident de vendre leur maison en rangée pour acheter une plus grande habitation. Entretemps, la valeur de leur propriété s'est appréciée pour passer à 600 000 \$.

À la vente de la propriété, Mario et Amélie devront rembourser la part que détient le tiers dans la valeur nette de la maison, soit 30 000 \$.

- 30 000 \$ = 25 000 \$ (mise de fonds) + 5 000 \$ (5 % de l'appréciation de 100 000 \$ de la valeur de la maison)



Le tableau suivant présente les principales similarités et différences entre les divers types d'accords de participation à la mise de fonds.

<b>Caractéristiques</b>	<b>Organismes sans but lucratif</b>	<b>Organismes avec but lucratif/ particuliers</b>	<b>Incitatif à l'achat d'une première propriété</b>	<b>Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement</b>
Uniquement pour les acheteurs d'une première habitation	Parfois	Non	Oui	Non
Uniquement pour les locataires	Non	Non	Non	Oui
Admissibilité en fonction du revenu	Oui	Non	Oui	Oui
Limites sur le prix d'achat de l'habitation	Oui	Parfois	Oui	Oui
L'habitation doit être la seule et principale résidence du propriétaire	Oui	Habituellement	Oui	Oui
Admissibilité restreinte en fonction du statut d'immigrant	Habituellement	Parfois	Oui	Oui

Les accords de participation à la mise de fonds peuvent grandement varier selon que le tiers participant est un organisme du secteur public, sans but lucratif ou à but lucratif. Les exemples plus haut ne sont donnés qu'à titre indicatif. Les critères d'admissibilité, les seuils de revenu, le prix d'achat maximal de l'habitation ainsi que les autres conditions ou exigences varieront selon le tiers participant à la mise de fonds.

Vous devriez vous renseigner sur les tiers potentiels et consulter des professionnels compétents (par exemple, un avocat ou une avocate en droit immobilier) pour bien comprendre les différents critères d'admissibilité, conditions et modalités afin de trouver l'arrangement qui vous convient le mieux.

# Accord de participation à la mise de fonds

## Admissibilité à un accord de participation à la mise de fonds

Les exigences à remplir pour conclure un accord de participation à la mise de fonds peuvent différer selon les types d'accords et les tiers.

Bon nombre des tiers des secteurs public et sans but lucratif restreignent l'admissibilité à certaines combinaisons des segments de population suivants :

- acheteurs d'un premier logement;
- ménages à revenu faible ou moyen;
- membres de certaines professions (les artistes par exemple);
- Autochtones;
- citoyens, résidents permanents ou réfugiés habitant au Canada;
- locataires souhaitant accéder à la propriété;
- personnes inscrites sur des listes d'attente pour l'obtention d'un logement abordable ou qui fuient un foyer violent.

Les tiers à but lucratif peuvent avoir d'autres critères d'admissibilité, incluant un seuil de revenu minimal.

Les tiers peuvent aussi imposer des restrictions quant au type, à la taille, à l'aménagement ou à la région géographique de l'habitation achetée.

En outre, si vous cherchez à acheter une habitation au moyen d'une aide à la mise de fonds, vous devrez probablement obtenir un prêt hypothécaire pour le solde du prix d'achat.

## Obtenir un prêt hypothécaire

Certaines institutions financières peuvent être réticentes à consentir un prêt hypothécaire à des acheteurs qui ont recours à un accord de participation à la mise de fonds.



Pour déterminer si vous êtes admissible à un prêt hypothécaire, vous devriez communiquer avec une institution financière ou un conseiller hypothécaire compétent, comme un courtier en hypothèques indépendant. Les tiers pourraient aussi suggérer des institutions ou courtiers avec lesquels ils travaillent et qui seraient prêts à consentir un prêt hypothécaire aux acheteurs qui ont recours à un accord de participation à la mise de fonds.

Vous devriez examiner les diverses possibilités afin d'obtenir les modalités et taux d'intérêt les plus avantageux. Vous devriez aussi déterminer si vous aurez besoin d'une assurance-prêt hypothécaire et comprendre l'incidence que cela aura sur le montant requis pour acheter la propriété (si vous payez cette assurance au moment de l'achat) ou sur vos versements hypothécaires mensuels (si ce montant est ajouté au solde du principal de votre prêt hypothécaire).

## Frais de clôture

Il y a plusieurs frais liés à la conclusion de l'achat d'une habitation, notamment les frais d'inspection de la propriété, les frais juridiques, les frais d'évaluation et les droits de cession immobilière (au niveau [provincial](#) et municipal dans le cas de la [ville de Toronto](#)).

Si vous achetez une habitation neuve, vous pourriez aussi devoir tenir compte des améliorations choisies et du paiement de la taxe de vente harmonisée (TVH). Ces frais sont habituellement assumés par l'acheteur, mais vous devriez vérifier auprès du tiers participant à la mise de fonds pour savoir s'il contribuera au paiement des frais de clôture.



## Vivre dans une habitation achetée au moyen d'un accord de participation à la mise de fonds

Il y a divers coûts continus associés au fait d'être propriétaire, incluant les versements hypothécaires, les impôts fonciers, les services publics, les travaux d'entretien et de rénovation ainsi que les primes d'assurance habitation. Habituellement, ces coûts sont entièrement assumés par le propriétaire.

La plupart des tiers participant à la mise de fonds exigent que l'habitation achetée soit la résidence principale du propriétaire et ne permettent généralement pas qu'elle serve de résidence secondaire/de vacances ou soit louée. Il peut toutefois y avoir des exceptions, plus particulièrement si l'habitation est dotée d'[unités de logement additionnelles](#), telles qu'un logement au sous-sol ou dans une allée.

Certains tiers peuvent aussi imposer des restrictions ou exiger l'inscription des occupants non propriétaires. Si vous prévoyez louer votre habitation, en entier ou en partie, vous devriez d'abord vérifier auprès du tiers si cela est permis.

Si vous décidez de faire des améliorations à votre propriété, il vous faudra peut-être en demander au préalable la permission auprès du tiers participant à la mise de fonds. Suivant les modalités de votre accord, le tiers peut aussi détenir un intérêt dans la plus-value résultant des améliorations apportées à la propriété.

## Fin de l'accord de participation à la mise de fonds

Les modalités pour mettre fin à un accord de participation à la mise de fonds varient selon le programme. La plupart des accords prennent fin dans les situations suivantes :

- la vente de la propriété;
- l'expiration de l'accord (habituellement au bout d'une durée qui va de 5 à 25 ans);
- le rachat de la participation du tiers par le propriétaire (si cela est permis par l'accord);
- le remboursement ou, parfois, le refinancement du prêt hypothécaire par le propriétaire.

Si la valeur de la propriété a augmenté au moment où vous décidez de la vendre, le tiers aura droit à une portion de l'appréciation de la valeur de la propriété. À moins de

conclure un nouvel accord de participation à la mise de fonds, cette portion de la valeur nette de votre propriété ne pourra pas être utilisée comme mise de fonds pour l'achat de votre prochaine habitation.

Il peut y avoir des pénalités si vous vendez la propriété ou rachetez la part du tiers avant le terme prescrit (habituellement trois ans ou moins), ce qui pourrait réduire davantage la valeur nette tirée de votre propriété.

Si vous êtes toujours propriétaire de la propriété lorsque l'accord de participation à la mise de fonds prend fin, vous devrez racheter la part du tiers. Si vous ne pouvez pas refinancer votre prêt hypothécaire pour racheter la part du tiers au terme de l'accord, vous pourriez devoir vendre votre habitation pour rembourser le tiers.



# Protection des consommateurs

Avant d'apposer votre signature, assurez-vous de consulter un avocat ou une avocate et de bien lire et comprendre l'accord, plus particulièrement les modalités en petits caractères, et, ce, qu'il s'agisse d'un tiers ou d'un programme du secteur privé, sans but lucratif ou public/gouvernemental.

Certains tiers :

- prendront une part beaucoup plus importante de la valeur nette que leur participation;
- n'assumeront pas une part de la dépréciation si vous décidez de racheter la part du tiers sans vendre votre propriété et que celle-ci a perdu de la valeur;
- ont des pénalités ou frais cachés (par exemple, **commission de montage**, pénalités sur le rachat anticipé de la participation du tiers, etc.)

Vous devriez obtenir un avis juridique indépendant. Le Barreau de l'Ontario offre un répertoire et un [service de référence](#) vers des professionnels juridiques selon le domaine de droit pertinent et la région.

Enfin, gardez à l'esprit que les accords de participation à la mise de fonds peuvent présenter une structure, des modalités et des conditions différentes. Ces accords peuvent aussi changer au fil du temps. Ne présumez pas que l'avis fourni concernant un type d'accord s'applique nécessairement à un autre type d'accord ou qu'un avis obtenu précédemment est toujours pertinent.





# Glossaire

**Assurance-prêt hypothécaire** – Au Canada, les prêteurs exigent une assurance-prêt hypothécaire si la mise de fonds de l'emprunteur est inférieure à 20 % du prix d'achat de la propriété. L'assurance-prêt hypothécaire protège les prêteurs si jamais le propriétaire manquait à ses obligations. L'emprunteur (le propriétaire) paie généralement la totalité du coût des primes d'assurance-prêt hypothécaire.

**Commission de montage** – Aussi appelée frais de montage ou commission d'octroi de prêt, la commission de montage couvre les frais administratifs engagés par le prêteur pour le traitement du prêt. Habituellement, la commission de montage varie entre 0,5 % et 8 % du coût du prêt total.

**Hypothèque** – Garantie pour un prêt consenti par un prêteur à un acheteur pour l'achat d'une propriété. Le prêt hypothécaire est habituellement remboursé au moyen de paiements réguliers du principal et de l'intérêt. La propriété est donnée en garantie du prêt hypothécaire, ce qui signifie que le prêteur peut prendre possession de la propriété (saisie en réalisation de garantie) si le propriétaire manque à ses obligations (c'est-à-dire qu'il cesse de faire des paiements réguliers ou qu'il ne respecte pas les modalités de son prêt hypothécaire).

**Mise de fonds** – La portion du prix d'achat d'une propriété non financée par un prêt hypothécaire. L'acheteur verse la mise de fonds à partir de ses propres fonds (ou d'autres sources admissibles) avant d'obtenir un prêt hypothécaire.

**Propriétaire** – Dans un accord de participation à la mise de fonds, le propriétaire détient le titre de propriété et a le droit exclusif d'habiter le logement.

**Tiers participant à la mise de fonds** – L'institution ou le particulier qui investit dans la propriété conjointement avec l'acheteur. Un tiers n'a pas le droit d'habiter dans la propriété.

**Valeur nette** – La valeur de la propriété une fois déduit le montant du prêt hypothécaire et des autres dettes dues sur la propriété. La valeur nette augmente habituellement au fil du temps à mesure que le prêt hypothécaire est remboursé (c'est-à-dire à mesure que l'hypothèque/la dette diminue). Les changements sur le plan de la valeur dans l'ensemble du marché ou les améliorations apportées à la propriété peuvent aussi avoir une incidence sur la valeur nette.

Ministère des Affaires municipales et du Logement

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5493-6 (Imprimé)

ISBN 978-1-4868-5494-3 (HTML)

ISBN 978-1-4868-5495-0 (PDF)

09/21

Available in English