

Équipe Spécialiste Hypothécaire Orbis

Processus pour une application hypothécaire

- 1) Faire parvenir l'application complète à Orbis Groupe Hypothécaire
- 2) En moins de 48 heures vous recevrez l'information concernant votre demande et on va établir un plan financière pour votre achat.
- 3) Une fois approuvé, nous vous appellerons pour discuter de ce qui suit:
 - a. Documents manquants nécessaire pour compléter la demande
 - b. Différents termes et taux hypothécaires disponibles
- 4) Nous allons ensuite établir un rendez-vous en succursale afin de vous faire signer les documents nécessaires pour compléter la demande. Nous confirmerons:
 - a. À quelle succursale voulez-vous finaliser la demande hypothécaire ?
 - b. À quelle date et quelle heure désirez-vous avoir un rendez-vous ?
- 5) Nous vous enverrons un courriel, ainsi qu'à votre agent (si nécessaire) incluant la lettre d'approbation finale, sans condition, mentionnant le taux et le terme de l'hypothèque.
- 6) Une fois la confirmation que les documents reçus remplissent les conditions liées à la demande, nous ferons parvenir les documents hypothécaires au notaire de votre choix.

FAQ

Q) À combien s'élève les frais de fermeture de l'hypothèque?

R) Les frais de fermeture varient selon l'hypothèque. Cependant voici trois points à savoir:

- 1) Les frais de notaire sont d'environ \$1000-\$2000. Cela dépend du notaire et de la complexité du dossier. Les frais de notaires sont négociables.
- 2) La taxe de bienvenue: Pour un nouvel achat, chaque ville impose une taxe de bienvenue. Le montant varie entre 1% et 2% de la valeur de la propriété.
- 3) La prime d'assurance SCHL: S'applique seulement pour les dossiers assurés (mise de fond de moins de 20%). L'assureur (normalement SCHL ou Genworth) impose une prime qui s'ajoute au montant de l'hypothèque. Une taxe de 9% s'ajoute également à la prime et doit être payé au notaire lors de la signature des documents. Ceci s'applique à toutes les banques à travers le Canada.

Nous estimons qu'en plus de la mise de fond, un montant de 1.5% de la valeur de la propriété doit être disponible pour pouvoir payer ces frais de fermeture.

Q) À quel moment les documents sont-ils envoyés au notaire?

R) Une fois les documents en succursale signés, nous envoyons les documents deux à trois semaines avant la signature chez le notaire. Chaque notaire travail différemment et font la demandes des instructions à différent moments. Certaines situations peuvent retarder la signature mais nous travaillons avec nos clients afin de s'assurer de respecter les délais.

Q) Quel est le meilleur taux sur le marché?

R) Les taux varient selon le produit et le terme. Nous travaillons afin d'offrir le meilleur taux correspondant aux besoins des clients. À titre d'exemple nous n'offrirons pas un terme de 5 ans sachant qu'un client habitera la maison



pour deux ans seulement. Tous les clients sont différents et leurs besoins le sont également. Nos taux sont très client.

Q) Pendant combien de temps le taux est-il garanti?

R) Tous les taux sont garantis pour une période déterminé mais nous pouvons demander une exception à notre département qui gère la tarification (bureaux des ventes). Normalement les taux sont garantis pour les 90 jours suivant la date de l'application. Cependant, afin d'offrir le meilleur taux a nos clients certains taux sont seulement garantis pour une période de 30, 60 et 90 jours. Pour les préapprobations le taux est garanti pour 90 jours. Lorsqu'une période de garanti de taux plus longue est nécessaire, nous avons certains taux garantis pendant 36 mois à partir de la date de l'application. Les possibilités sont donc nombreuses. Les taux fluctuent selon la période de garanti.

L'approbation pour une demande, telle qu'une hypothèque pré-approuvé, est normalement valide pour 180 jours à partir de la date d'application. Cependant le taux est garanti pour 90 jours.

Q) Combien de temps faut-il attendre avant d'avoir une approbation?

R) Normalement, si l'application est complète et qu'il n'y a aucun problème, nous sommes en mesure d'avoir une approbation en moins de 24-48 heures. Il arrive parfois que certains facteur, hors de notre contrôle, ralentissent le traitement de la demande (ex. formulaire incomplet, documents manquant ou lorsqu'une évaluation complète est nécessaire). Nous savons qu'il y a souvent un temps limite pour confirmer son financement (ex. 7 ou 10 jours) et comprenons qu'il est important de respecter ce délais. Il est rare qu'un problème survienne et nous sommes souvent en mesure de finaliser le dossier bien avant la date limite.

Q) Une assurance est-elle nécessaire?

R) Cela dépend du type d'assurance. Il y a trois différents types d'assurance :

- 1) Assurance en cas de feu : Lié à la propriété, celle-ci est obligatoire. Votre notaire aura besoin d'une confirmation que votre propriété est assurée avant de pouvoir finaliser le dossier. L'assurance n'est pas nécessaire pour l'achat d'un condo mais nous recommandons tout de même de faire assurer vos biens.
- 2) Assurance vie et ou Assurance en cas d'invalidité : Cette protection n'est pas obligatoire cependant nous la recommandons dans certaines circonstances. Chaque personne est différente et à des besoins différents. En générale, la plupart du monde protège leur famille et eux-mêmes avec ce type d'assurance. À la banque de Montréal, nous offrons quatre types d'assurance liées à l'hypothèque. N'hésitez pas à me contacter si vous avez besoin d'information supplémentaire.
- 3) Assurance hypothécaire : Cette assurance est obligatoire pour l'achat d'une propriété lorsque la mise de fond est inférieure à 20 %. Le gouvernement a implanté des règles afin que l'on assure toutes hypothèques dont la mise de fond ne dépasse pas 20%. La prime d'assurance dépend du montant de financement ainsi que du montant de la mise de fond. Nous pouvons vous fournir d'avantage d'information si nécessaire.

N'hésitez pas à nous contacter si vous avez besoin d'information supplémentaire au 514- 313-0108



Veillez s'il vous plaît remplir le formulaire ci-joint et nous le retourner par courriel ou par fax. Si nous avons des questions une fois le formulaire reçu, une de nos agentes de crédit vous appelleront afin de confirmer l'information manquante. Lorsque le formulaire est complet, nous sommes généralement en mesure de vous donner une réponse dans les 48 heures ouvrables suivantes. De plus, nous aurons de besoin de voir les documents suivants qui s'appliquent à votre situation :

Employé Salarié:

- 1) Copie du dernier relevé de paie indiquant le nom de l'employeur
- 2) Lettre d'emploi signée par l'employeur ou vos 2 dernières t4
- 3) Si vous êtes propriétaire d'une immeuble/condo à revenu, svp inclure le T776 (États des Loyers) qu'on trouve dans votre T1 générale (Rapport d'impôt fédéral personnel)
- 4) Relevés bancaires daté dans les dernières 90 jour afin de confirmer le solde de vos comptes et placements (REER, Fonds Mutuels, etc.)
- 5) Convention (s) d'achat-vente avec toutes les annexes et renonciations
- 6) 2 documents d'identification personnels valides (permis de conduire, passeport, carte d'identité délivrée par le gouvernement)

Travailleur Autonome:

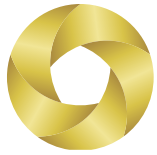
- 1) Déclarations de revenus T1 générale 2014-2015 (Rapport d'impôt fédéral personnel) au complète
- 2) Avis de cotisation 2014-2015 du gouvernement Fédéral et Provincial (Démontrant qu'aucun solde n'est dû ou une copie du chèque prouvant que le solde est remboursé)
- 3) Les états financiers de votre compagnie incorporée.
- 4) Relevés bancaires daté dans les dernières 90 jour afin de confirmer le solde de vos comptes et placements (REER, Fonds Mutuels, etc.)
- 5) 2 documents d'identification personnels valides (permis de conduire, passeport, carte d'identité délivrée par le gouvernement)
- 6) Convention (s) d'achat-vente avec toutes les annexes et renonciations

Nouvelle Immigrant:

- 1) Une copie de votre carte de résident permanent (recto-verso)
- 2) Une 2^{ième} pièce d'identité (permis de conduire, passeport, carte d'identité délivrée par le gouvernement)
- 3) Relevés bancaires daté dans les dernières 90 jour afin de confirmer le solde de vos comptes et placements (REER, Fonds Mutuels, etc.)
- 4) Convention (s) d'achat-vente avec toutes les annexes et renonciations

Non Résident:

- 1) Copie du passeport avec la date d'entrée au Canada
- 2) Copie de votre permis de travail/étude
- 3) Une 2^{ième} pièce d'identité (permis de conduire, passeport, carte d'identité délivrée par le gouvernement)
- 4) Relevés bancaires daté dans les dernières 90 jour afin de confirmer le solde de vos comptes et placements (REER, Fonds Mutuels, etc.)
- 5) Lettre d'emploi
- 6) Convention (s) d'achat-vente avec toutes les annexes et renonciations



ORBIS
GROUPE HYPOTHÉCAIRE

Pour toutes questions, n'hésitez pas à nous contacter et il nous fera un plaisir de vous aider. Une fois la demande approuvée nous prendrons un rendez-vous afin de répondre à vos questions concernant le produit, le taux et les étapes suivant l'approbation.

D'ici là, nous vous invitons à nous suivre sur Twitter, Facebook, Instagram ou LinkedIn afin de vous tenir à jour sur l'évolution du marché immobilier.