

# Glossaire et acronymes

Le glossaire de BGRS a été conçu pour vous aider à mieux comprendre les termes et expressions auxquels il est possible que vous soyez confrontés dans le cadre de votre réinstallation. Toutefois, les définitions et explications qu'il contient sont fournies à titre de lignes directrices.

**Acompte** (*deposit*): Somme versée par l'acheteur au vendeur pour lui signifier son intention réelle de conclure la transaction. L'acompte fait partie de la mise de fonds.

**Appartement-studio** (*bachelor apartment*): Voyez plus loin la définition de « garçonnière ».

**Assurance vie hypothécaire** (*mortgage life insurance*): Assurance offerte par la plupart des prêteurs afin que le prêt soit automatiquement remboursé dans le cas du décès de l'un des emprunteurs. À ne pas confondre avec l'assurance prête hypothécaire obligatoire (sur prêt à quotité majorée) conçue pour rembourser le prêt en cas de défaut de l'emprunteur.

**Assurance des titres** (*title insurance*): Il s'agit essentiellement d'une police délivrée par une compagnie d'assurance garantissant le versement d'une indemnité en cas de vice de titre.

**Bail** (*agreement to lease, lease*): Contrat par lequel le propriétaire (bailleur) permet à un locataire d'occuper ou d'utiliser sa propriété pendant une période donnée et moyennant une contrepartie valable (loyer).

**Bailleur** (*lessor*): Personne qui accorde l'utilisation d'un bien à un locataire en vertu d'un contrat de location. Également désigné dans ce guide « propriétaire-bailleur ».

**Biens fixes** (*fixtures*): Éléments considérés comme indissolubles de la propriété et ne pouvant en être retirés à la vente à moins d'indication contraire dans la promesse d'achat (ex. lave-vaisselle encastré, tringles à draperies, etc.) Voyez également la définition de « biens meubles ».

**Biens meubles** (*chattels*): Appareils ou accessoires souvent vendus avec la propriété, mais qui constituent de fait la propriété personnelle du vendeur puisqu'ils ne sont pas fixés au bien « immeuble ». Les tringles

de draperies fixées au plafond, par exemple, sont considérés comme étant des biens fixes permanents et, par conséquent, doivent demeurer dans la propriété. Par contre, les draperies qui y sont suspendues sont considérées comme des biens meubles. Avant de signer la promesse d'achat, veillez à ce que tous les biens meubles compris dans le prix d'achat y soient bien inscrits. En fait, il est conseillé de préciser également tous les biens fixes sur lesquels il pourrait y avoir mésentente à la signature.

**Biens ou effets personnels** (*personal property*): Tout bien, à l'exception du bien-fonds et des améliorations qui y sont apportées. Il s'agit généralement de tout bien mobile non fixé en permanence au bien immobilier ou ne faisant pas partie de celui-ci.

**Bonne foi** (*good faith*): Honnêteté d'intention, abstention de tiers un avantage déraisonnable d'autrui et reconnaissance des circonstances qui inciteraient toute personne raisonnable à faire enquête.

**Capital** (*principal*): a) L'équité du propriétaire est la valeur de la propriété moins n'importe quelles dettes (hypothèque, droits de rétention, entraves, etc.) enregistrée sur le titre. b) Montant total initialement emprunté, puis solde du prêt en tout temps au cours de la durée.

**Cédant** (*grantor*): Personne désignée dans l'acte comme étant le vendeur.

**Certificat irréfragable ou de réclusion** (*estoppel certificate*): S'entend d'un certificat écrit délivré par l'agent approprié d'un syndicat de copropriétaires établissant la situation actuelle concernant les frais associés aux parties communes, les comptes fiduciaires des parties privatives et d'autres questions monétaires concernant le bien vendu ou acheté en copropriété. Les éléments clés visés par le certificat sont les frais communs, les charges mensuelles de copropriété et le montant total des fonds de réserve.

**Certificat de localisation** (certificate of location, survey): Carte ou croquis préparé par un arpenteur accrédité et montrant les mesures exactes du terrain. Ce certificat est souvent exigé par le prêteur pour s'assurer que la propriété est bien conforme à sa description légale.

**Cession ou transfert** (conveyance): Processus par lequel un intérêt foncier est cédé d'une personne à une autre par voie d'un acte de cession ou de transfert.

**Cessionnaire** (grantee): Personne désignée dans l'acte comme étant l'acheteur.

**C.I.T. (Capital, intérêts et taxes) (P.I.T):** Coût mensuel nécessaire au remboursement graduel de l'emprunt hypothécaire et au règlement des taxes. Certains établissements prêteurs, qui préfèrent assurer eux-mêmes le paiement des taxes, demandent que la mensualité hypothécaire comprenne une part des taxes.

**Charge (encumbrance):** Tout type de privilège, servitude ou hypothèque, etc., inscrit au titre d'une propriété. Votre notaire ou avocat examinera toutes les charges grevant la propriété avant la conclusion de la transaction et exigera du vendeur qu'il libère le titre des charges non apprivoisées.

**Clause prévoyant l'indemnité de remboursement anticipé ou de quittance anticipée de prêt (prepayment penalty clause):** Clause du contrat hypothécaire précisant le montant que vous devrez verser en guise de pénalité si vous résiliez le contrat hypothécaire et acquittez intégralement votre prêt par anticipation. La clause standard énonce que l'indemnité correspondra à l'équivalent de trois (3) mois d'intérêts hypothécaires ou au différentiel d'intérêts, selon le montant le plus élevé des deux, ce qui constitue de fait la perte que devrait autrement assumer l'établissement prêteur. Voyez également plus loin la définition du « différentiel d'intérêts ».

**Commission ou frais de montage (loan origination fee):** Frais imputés par le prêteur pour le traitement d'une hypothèque.

**Commodités (amenities):** Avantages autres que les financiers, qu'une personne tire de la possession ou de l'occupation d'un bien immobilier. Ces avantages comprennent entre autres la satisfaction liée à l'harmonie des lignes architecturales, à la beauté du paysage et au milieu social.

**Compte en fiducie ou en fidéicommis (trust account)** Compte qu'un mandataire détient séparément de ses fonds personnels, conformément aux exigences de la loi.

**Conseil de gestion ou d'administration de copropriété (strata council):** Groupe de copropriétaires chargés par les autres copropriétaires de gérer un complexe d'habitations en copropriété. Le groupe assure directement l'administration courante du complexe ou la confie à une société de gestion immobilière. Le conseil reçoit recommandations des autres copropriétaires dans le cadre de réunions régulières.

**Contrat (contract):** Convention par laquelle au moins deux parties s'engagent, moyennant contrepartie valable, à exécuter ou à s'abstenir d'exécuter un acte particulier (les contrats portant sur les biens immobiliers doivent être conclus par écrit).

**Contrat de courtage (listing):** Convention écrite en vertu de laquelle un propriétaire autorise un agent à offrir son bien immobilier en vente ou en location.

**Contrat de courtage exclusif (exclusive listing):** Contrat de vente ou de location d'un bien à titre de mandataire, en vertu duquel le mandataire obtient le pouvoir exclusif de vendre ou de louer le bien, ou devient l'agent exclusif pour la vente ou la location dudit bien.

**Contrepartie (consideration):** Acte accompli ou promesse d'acte formulée par une partie à un contrat pour inciter l'autre partie à accomplir certains actes.

**Contre-proposition (counter offer):** Déclaration du destinataire de la promesse d'achat ayant l'effet légal de rejeter la promesse d'achat et d'en proposer une nouvelle à l'auteur (qui devient alors destinataire de la « nouvelle » promesse d'achat).

**Convention ou contrat d'achat et de vente (agreement of purchase and sale):** Document légal stipulant les modalités en vertu duquel un vendeur s'engage à vendre et un acheteur s'engage à acheter une propriété. Généralement, si vous achetez par l'entremise d'un agent immobilier, une propriété offerte à la revente, une formule type sera utilisée. Si toutefois, vous achetez une maison neuve directement du constructeur, vous devez signer le formulaire préparé par ce dernier. Nous vous recommandons de passer en revue avec votre notaire ou votre avocat, du moins verbalement, toutes les promesses d'achat reçues,

et dans le cas d'offre du constructeur, de montrer l'offre à votre conseiller juridique avant de la signer.

**Convention à des fins de bail ou bail** (*agreement to lease, lease*): Contrat par lequel une partie convient de louer bien immobilier à une autre partie moyennant des frais ou autre rémunération.

**Copropriété** (*condominium*): Forme de propriété par laquelle une personne possède un droit de propriété sur un appartement ou une autre unité d'habitation, qui ne se situe pas nécessairement au niveau du sol, ainsi qu'un droit indivis sur le bien-fonds ou les autres éléments de la structure avec d'autres propriétaires.

**Courtier immobilier** (*Realtor*®): Titre qu'un seul membre en règle d'une chambre immobilière affiliée à l'Association canadienne de l'immeuble peut utiliser.

**Courtier en prêts hypothécaires** (*mortgage broker*) Spécialiste des prêts hypothécaires indépendant et titulaire du permis pertinent, dont le client retient les services afin qu'il cherche et négocie pour lui les meilleures modalités et conditions d'emprunt hypothécaire (auprès des banques, sociétés de fiducie et d'autres institutions financières). Le courtier en prêts hypothécaire procure à la personne transférée des conseils impartiaux relativement au choix du prêt convenant le mieux à ses besoins. Ses services s'apparentent à ceux d'un courtier d'assurances ou d'un agent de voyage en ce sens que le courtier en prêts hypothécaires est un professionnel soigneusement formé et intervenant dans un secteur d'activités fort complexe. Il ou elle parvient souvent à négocier des conditions, options et taux d'intérêt plus avantageux que ne peut le faire le client lui-même, lui épargnant ainsi temps et des efforts significatifs et lui permettant la réalisation d'économies potentielles considérables sur la durée de son emprunt. Le courtier en prêts hypothécaires reçoit généralement en guise de rémunération une commission que lui verse l'établissement prêteur une fois le prêt décaissé. La personne transférée peut confirmer si le courtier en prêts hypothécaires chargé de l'appuyer exigera de lui des honoraires ou autre frais, ces derniers n'étant pas remboursable en vertu du PRI.

**Date de rajustements** (*adjustment date*) Date à laquelle les deux parties à une transaction immobilière conviennent de procéder aux répartitions du titre des taxes foncières, du loyer, des intérêts, etc.

**Date de signature ou de conclusion** (*closing date*): Jour convenu par le vendeur et l'acheteur au cours duquel le vendeur dispense un acte notarié ou une cession de titre à l'acheteur et l'acheteur verse au vendeur le prix d'achat convenu. L'acte ou la cession de titre est ensuite enregistré. Cette date coïncide généralement avec la date où l'acheteur prend possession de la propriété, mais ce n'est pas nécessairement toujours le cas.

**Date définitive de calcul des intérêts ou date d'ajustement des intérêts** (*interest adjustment date*): Date, généralement celle du 30<sup>e</sup> jour précédant le début des mensualités hypothécaires, où les intérêts sur les fonds avancés antérieurement sont calculés et doivent être réglés par l'emprunteur.

**Défaut** (*default*): Échec à remplir un engagement ou à respecter une obligation, ou omission de le faire; tout manquement à un engagement.

**Dépôt de garantie de location** (*rental deposit*): Fonds du locataire détenus en fidéicommiss par le propriétaire-bailleur jusqu'à la fin du bail. Le dépôt génère des intérêts au taux prescrit et est remis après inspection au départ du locataire, moins tous les frais de réparations exigés. Dans certains cas, ce dépôt peut tenir lieu de paiement du dernier mois de loyer prévu au bail.

**Dépôt en cas de dommages** (*damage deposit*): Fonds du locataire détenus en fidéicommiss par le propriétaire-bailleur jusqu'à la fin du bail. Le dépôt génère des intérêts au taux prescrit et est remis après inspection au départ du locataire, moins tous les frais de réparations exigés.

**Description légale** (*description*): Identification légale d'un bien-fonds, d'un bâtiment ou de locaux.

**Différentiel d'intérêts** (*mortgage interest differential*): Écart constaté entre le taux d'intérêt hypothécaire assorti au prêt en vigueur au lieu d'origine et celui accordé pour le nouvel emprunt à destination.

**Dommages-intérêts** (*damages*): Indemnité pouvant être recouvrée par une personne ayant subi un préjudice personnel ou des dommages matériels ou dont les droits ont été lésés, par suite d'un acte ou de l'omission d'agir d'une autre personne.

**Droit de passage** (*right of way*): Droit d'accès au terrain d'autrui à un particulier, une société de services publics ou de chemin de fer, etc. Si votre propriété est difficilement accessible, vous pourriez

devoir obtenir un droit de passage d'un voisin.

**Droits ou frais de demande hypothécaire** (*application fee*): Frais exigés par un prêteur pour l'acceptation d'une demande de prêt. La somme ne couvre généralement que les débours non remboursables (frais d'évaluation, de vérification de solvabilité, etc.) qu'engage le prêteur quand il doit décider d'accorder ou non un prêt. Ces droits servent également à dissuader les emprunteurs peu sérieux à faire des demandes multiples. Certaines banques annulent ces droits si vous contractez votre prêt chez elles.

**Droits de mutation immobilière (taxe de bienvenue/de mutation au Québec)** (*transfer tax*) : Taxe de vente qu'imposent certaines provinces lors de la cession d'un titre de propriété d'un propriétaire à un autre. La législation locale ou les pratiques courantes déterminent quelle partie à la transaction est tenue de régler ces droits.

**Duplex**: Voyez plus loin la définition de « propriété à deux logement ».

**Durée** (*term*) : La période de temps au cours de laquelle le prêteur veut prêter de l'argent au taux d'intérêt qui prévaut. Typiquement, la gamme de termes s'étend de un à sept ans. À la date d'échéance, le solde est dû et payable. Normalement, l'hypothèque est renouvelée pour un nouveau terme, au taux d'intérêt alors en vigueur. La durée est souvent confondue avec la période d'amortissement.

**Échéance** (*maturity date*) : Dernier jour de la durée d'un contrat d'un prêt hypothécaire. Le prêt doit être renouvelé ou remboursé intégralement à cette date.

**Empiètement** (*encroachment*) : Il y a empiètement lorsqu'une portion d'un bâtiment, d'une clôture ou de toute autre construction ou amélioration s'étend sur le terrain voisin. La vérification de l'existence de tels empiètements constitue le motif principal d'obtention d'un certificat de localisation à jour.

**Engagement hypothécaire** (*commitment*) : Offre écrite du prêteur hypothécaire en vertu de laquelle il s'engage à fournir le prêt au montant spécifié, à un certain taux et pour une durée définie. Généralement, le prêteur ne s'engage à l'égard du taux d'intérêt qu'à partir des 60<sup>e</sup> à 75<sup>e</sup> jours précédant la date de conclusion. Pour avoir force de loi, l'offre de prêt doit être acceptée par l'emprunteur.

**État des répartitions ou des rajustements** (*statement of adjustments*): Relevé des rapprochements

(répartitions) s'imposant entre l'acheteur et le vendeur, généralement au titre des taxes, frais de mazout domestique, intérêts hypothécaires, prime d'assurance, frais de location, etc. prépayés. Préparé par le notaire ou l'avocat en date du jour de la conclusion de la transaction, ce document permet de déterminer la somme que l'acheteur doit verser au vendeur pour conclure l'achat du bien immobilier ainsi que le produit net que réalise le vendeur par suite de la transaction.

**Évaluation** (*appraisal*) : Analyse d'estimation de la valeur marchande effectuée à une fin particulière et à une date donnée.

**Examen ou recherche des titres** (*title search*) : Démarche exécutée par l'avocat ou le notaire et par laquelle tous les documents officiels relatifs au titre de propriété sont examinés avant la conclusion de l'achat. Le conseiller juridique obtient alors un « résumé du titre ou un rapport de titre » du bureau des registres local, c'est-à-dire un résumé chronologique de toutes les opérations ayant touché le titre. Ce processus permet au notaire ou à l'avocat de déterminer si le titre de votre nouvelle propriété est incontestable, c'est-à-dire libre et quitte de tous hypothèque, privilèges, servitudes, empiètements, infractions municipales et autres charges non appropriées.

**Frais d'infrastructures** (*assessment*) : Frais visant à couvrir les coûts d'une amélioration publique qui bénéficie à la propriété et qui grèvent celle-ci jusqu'à leur règlement intégral (ex. recouvrement de la chaussée, trottoirs, installation d'une conduite d'égout ou d'alimentation d'eau, etc.)

**Frais réels et raisonnables** (*actual and reasonable expenses*) :

a) Frais réels engagé et étayés par une preuve de paiement par exemple des reçus et des récépissés; et

b) Montant raisonnable que l'employeur juge à la fois approprié et justifiable en se fondant sur l'expérience de ce qu'il coûte dans les circonstances et selon les limites énoncées dans le chapitre pertinent de ce guide.

**Garant** (*guarantor*): Personne qui répond de la dette d'autrui, en consentant une garantie ou une caution. Le garant est une personne solvable dont la situation financière lui permet d'assumer la responsabilité du paiement du loyer dans le cadre d'un bail accordé à un tiers. Une caution est exigée lorsqu'un locataire potentiel est en mesure de payer le loyer, mais ne peut être acceptée en raison de sa



mauvaise cote de solvabilité. Le garant doit remplir tous les documents pertinents et être disposé à se soumettre à une vérification de solvabilité, comme s'il était le locataire réel du logement.

**Garantie** (*guaranty*): Engagement, généralement écrit, à répondre du paiement d'une dette ou de l'exécution d'une obligation par la personne principalement responsable.

**Garantie de taux** (*rate commitment*): Entente en vertu de laquelle un prêteur garantit à l'emprunteur le taux d'intérêt hypothécaire alors en vigueur sur le marché. Le taux en vigueur à la date de pré autorisation de l'acheteur potentiel est fixé pour toute la durée de l'engagement (généralement de 30 à 90 jours, mais pouvant aller jusqu'à 120 jours). Si les intérêts baissent, le prêteur peut réduire automatiquement le taux convenu. Si par contre, les taux grimpent, vous êtes protégé.

**Garçonnière ou appartement-studio** (*bachelor apartment*): Petit appartement ne comportant qu'une seule pièce principale.

**Genworth** (*Anciennement la Société GE Assurance Hypothèque Canada*): Entreprise privée qui offre l'assurance prêt hypothécaire.

**Hypothèque** (*mortgage*): Somme empruntée pour l'acquisition d'un bien immobilier et inscrite au titre de propriété en guise de garantie de remboursement. La propriété devient alors la garantie du prêteur jusqu'au remboursement intégral du prêt.

**Indemnité de remboursement anticipé ou de quittance anticipée** (*prepayment penalty/discharge penalty*): Tous frais imputés par le prêteur hypothécaire pour traiter le remboursement intégral d'un prêt hypothécaire avant son échéance. Avant de vous engager auprès d'une institution financière pour l'achat de votre nouvelle maison, vérifiez soigneusement à combien s'élèveront les indemnités de remboursement anticipé.

**Intérêt hypothécaire** (*mortgage interest*): Frais occasionnés par un prêt hypothécaire. Les taux d'intérêt hypothécaire peuvent varier selon la durée et le type de prêt requis. Un prêt ouvert, par exemple, sera assorti d'un taux plus élevé que celui d'un prêt fermé.

**Irrévocable** (*irrevocable*): Ne pouvant être révoqué; immuable, inaltérable.

**Les délais sont de rigueur** (*time is of the essence*): Termes d'une clause exigeant l'exécution ponctuelle d'un contrat à la date de conclusion, notamment dans une offre de location, une promesse d'achat ou une convention provisoire.

**Locataire** (*tenant, lessee*): Personne, entreprise ou organisme qui occupe un bien-fonds ou un bien immobilier appartenant à un propriétaire-bailleur.

**Logement** (*dwelling*) Logement autonome doté des services habituellement nécessaires à une occupation continue toute l'année durant et pour lequel il y a une entrée privée ou plus à partir de l'extérieur de l'immeuble ou d'un couloir commun, d'un lobby, d'un vestibule ou d'un escalier situé à l'intérieur de l'immeuble. Ce terme comprend tous les types de maisons unifamiliales, d'habitations en copropriété, d'appartements, de maisons mobiles ainsi qu'une partie de tout immeuble voué à l'habitation appartenant à la personne transférée et/ou habitée par celle-ci.

**Logement unifamilial** (maison, résidence, etc. unifamiliale): (*single-family dwelling*) Habitation dotée de tous les services et de toutes les commodités habituellement nécessaire à une occupation continue toute l'année durant et qu'habite généralement une seule famille.

**Loyer** (*rent*): Prix payé pour l'utilisation et/ou l'occupation temporaire d'un bien immobilier.

**Loyer du dernier mois** (*last month's rent*): Fonds du locataire détenus en fidéicommiss par le propriétaire-bailleur jusqu'à la fin du bail et qui génèrent des intérêts au taux prescrit. Il ne peut être utilisé qu'en paiement de la dernière période de location et ne peut servir à régler les coûts de réparations ou de dommages.

**M/E**: Membre ou employé(e).

**Mise de fonds ou versement initial** (*down payment*): Fonds que doit verser l'acheteur, représentant l'écart entre le prix d'achat et le capital du prêt hypothécaire. En général, il s'agit d'une part 5 % à 25 % du prix d'achat de la propriété que l'acheteur doit verser en argent comptant avant qu'un prêteur ne lui accorde un prêt pour le sole du prix.

**Option d'achat ou de location** (*option*): Droit accordé par le propriétaire d'un bien à une autre partie (moyennant contrepartie valable), d'acheter ou de louer sa propriété dans un délai limité et à un prix convenu.

**Période d'amortissement hypothécaire** (*amortization period*): Nombre d'années nécessaires au remboursement intégral d'un prêt hypothécaire. La période d'amortissement peut, de fait, se prolonger au delà de la durée du prêt, comme c'est le cas notamment pour les prêts à cinq ans amortis sur 25 ans. Plus la période d'amortissement est longue, plus basse est la mensualité hypothécaire (capital et intérêts), mais plus élevé est le total des intérêts payés.

**Personne nommée** (*appointee*): Personne recrutée hors de la fonction publique et affectée ou nommée à un poste au sein d'un ministère ou d'une agence figurant à l'Annexe I de la Loi sur les relations de travail dans la fonction publique. Au moment de sa réinstallation vers son tout premier lieu de service, la personne est réputée ne pas être un employé. Par ailleurs, Les membres des Forces armées canadiennes en première affectation à la fonction publique sont considérés avoir le statut de personne nommée.

**Preneur à bail** (*lessee/tenant*): Locataire visé par un contrat de location.

**Prêt accordé par le vendeur** (*seller take back mortgage*): Il arrive que le vendeur de la propriété dispose de fonds suffisants pour prêter à l'acheteur les sommes nécessaires à l'acquisition de sa propriété. Dans bien des cas, le vendeur accorde le prêt à un taux d'intérêt inférieur à celui qu'exigerait une institution financière. Il est certainement recommandé de vous informer à ce sujet auprès de votre agent immobilier.

**Prêt hypothécaire** (*mortgage loan*): Prêt garanti par la propriété de l'emprunteur.

**Prêt hypothécaire à quotité majorée** (*high ratio mortgage*): Prêt hypothécaire dont le capital est supérieur à une part de 80% de la valeur d'évaluation de la propriété ou encore de son prix d'achat, selon le moindre de ces deux montants. Ce prêt doit obligatoirement être assuré et l'emprunteur est seul responsable des frais de demande de l'assurance ainsi que de la prime exigée (lesquels peuvent être ajoutés au capital emprunté et amortis sur la durée de l'emprunt). Pour de plus amples renseignements reportez-vous à la section du petit guide hypothécaire figurant dans le chapitre « Acheter en connaisseur » du présent guide.

**Prêt hypothécaire à taux fixe** (*fixed rate mortgage*): Prêt hypothécaire assorti d'un taux d'intérêt spécifique pour toute la durée. Ainsi, les mensualités (capital et intérêts) sont constantes sur

toute la durée qui peut aller de six mois à sept ans ou plus. Voyez également la définition de prêt hypothécaire à taux variable, fluctuant ou référentiel.

**Prêt hypothécaire à taux variable, fluctuant ou référentiel** (*variable rate mortgage*): Prêt hypothécaire assorti d'un taux d'intérêt fluctuant de temps à autre selon l'évolution du marché (quoique rarement plus d'une fois au cours d'un même mois). En général, le versement mensuel demeure constant. Si les taux d'intérêt baissent, une portion supérieure du versement est affectée au remboursement du capital. Si les taux montent, une plus grande part du versement est consacrée au paiement des intérêts. Toutefois, si la hausse des taux est considérable, le prêteur est généralement en droit d'augmenter la mensualité exigée. Par contre, afin de vous protéger contre une grimpe des taux au delà d'une limite établie, certain prêt à taux variable sont assortis d'un taux d'intérêt maximal.

**Prêt hypothécaire de premier et de second rang** (*first and second mortgages*): On appelle « première hypothèque » l'hypothèque initiale consignée au titre de la propriété. Ainsi tout prêt sur première hypothèque est désigné « prêt hypothécaire de premier rang ». En vertu d'un tel prêt, si l'emprunteur se révèle incapable de respecter ses engagements le créancier hypothécaire est le premier à pouvoir réclamer une part du produit de la vente de la propriété. Le prêt hypothécaire de second rang ou prêt sur deuxième hypothèque sert, quant à lui, à désigner l'hypothèque suivante enregistrée au titre, et ainsi de suite.

**Prêt hypothécaire fermé** (*closed mortgage*): Prêt hypothécaire ne pouvant être remboursé intégralement avant la fin de la durée. Un prêteur peut cependant autoriser un remboursement anticipé moyennant une indemnité. De nos jours, cependant, certains prêts fermés sont assortis d'un privilège permettant un versement annuel anticipé qui est affecté au capital seulement. Tous les prêts hypothécaires sont fermés à moins d'indication contraire au contrat d'emprunt.

**Prêt hypothécaire ordinaire** (*conventional mortgage*): Prêt hypothécaire dont le capital n'excède jamais une part de 80 % de la valeur d'évaluation de la propriété ou de son prix d'achat, selon le moindre de ces deux montants. Tout prêt sur hypothèque dont le capital est supérieur à cette limite de 80 % doit être assuré.

**Prêt hypothécaire ouvert** (*open mortgage*): Prêt en vertu duquel la dette peut être remboursée intégralement en tout temps. Il importe néanmoins d'examiner soigneusement le contrat d'emprunt avant de le signer afin de vous assurer que vous en comprenez bien toutes les modalités et les conditions.

**Prêt hypothécaire transférable ou portable** (*portable mortgage*): Prêt garanti par une hypothèque qui peut être assumée ou prise en charge par un nouvel acheteur. La plupart des prêts de premier rang peuvent être pris en charge mais sont assujettis dans bien des cas, à l'approbation de la solvabilité de l'acheteur par l'établissement prêteur. Il incombe au vendeur (emprunteur initial) de s'assurer qu'il est protégé adéquatement. Par ailleurs, un prêt transférable ou portable, à présent devenu la norme, permet également au propriétaire emprunteur de « transporter » ou de « transférer » son prêt, sans modifications de ses modalités et conditions, pour assurer le financement de son domicile de remplacement, lui évitant ainsi l'obligation de verser au prêteur l'indemnité de remboursement anticipé. Ce privilège est particulièrement souhaitable lorsque le taux d'intérêt s'appliquant au reste de la durée est plus avantageux que le taux en vigueur sur le marché. Avertissement: les droits et privilèges assortis à un prêt portable ou transférable varient d'un établissement prêteur à un autre. Ainsi, certains prêteurs autoriseront que le prêt soit affecté au financement de la nouvelle maison achetée à destination à condition que le délai entre les dates de conclusion des transactions de vente et d'achat ne dépasse pas une période prédéfinie alors que d'autres limiteront carrément ce délai à quelques jours seulement. Par conséquent, il est impératif de vérifier les conditions du port ou du transfert du prêt avant de signer le contrat.

**Prêt-relais ou crédit provisoire** (*bridge/interim financing*): Financement temporaire accordé pour permettre à l'acheteur de conclure l'achat de sa nouvelle propriété avant que les fonds suffisants aient été obtenus du prêteur hypothécaire ou tirés du produit de la vente de sa résidence précédente.

**Prêteur ou créancier hypothécaire** (*mortgagee*): Entreprise ou particulier qui prête des sommes à l'acheteur d'une maison sur la garantie d'une hypothèque.

**Prêt sur la valeur acquise** (*home equity loan*): Prêt consenti à un propriétaire et fondé sur la valeur de la propriété après déduction de toute dette (hypothèque, privilèges, charges, etc.) consignée au titre.

**Privilège** (*lien*): Charge consignée au titre de propriété. Exemple courant: privilège consigné par un fournisseur, une entreprise ou un particulier, ayant procuré services, matériaux et main-d'œuvre servant à la propriété, mais pour lesquels il n'a toujours pas été rémunéré. Il incombe à votre notaire ou à votre avocat de découvrir ces privilèges à l'examen des titres et d'obtenir les quittances appropriées avant la conclusion.

**Privilège du constructeur** (*builder's lien*): Charge consignée au titre de propriété par un constructeur, un fournisseur de matériaux ou un ouvrier à l'égard des travaux effectués ou des matériaux fournis pour améliorer la propriété.

**Prix d'achat** (*purchase price*): Qui concerne la résidence principale, le montant actuel versé pour la résidence y compris toutes les taxes de vente fédérales et provinciales applicables.

**Prix demandé** (*listing price*): Valeur à laquelle la propriété est mise en vente.

**Prix de vente** (*sale price*): Qui concerne la résidence principale, le prix de vente définitif.

**Privilège de remboursement anticipé** (*prepayment privilege*): En général, part du solde du capital emprunté pouvant être remboursée chaque année en plus des versements hypothécaires réguliers et sans occasionner de pénalité. Une clause prévoyant un privilège de remboursement anticipé peut vous faire épargner des milliers de dollars sur la durée de votre emprunt. Par conséquent, au moment de comparer les différents prêts offerts, la présence d'une telle clause dans le contrat hypothécaire devrait être considérée tout aussi importante que ne l'est l'obtention du meilleur taux d'intérêt possible.

**Procuration** (*power of attorney*): Délégation de pouvoir écrite autorisant une personne à agir au nom d'une autre.

**Promesse d'achat** (*offer to purchase*): Document formel et ayant force de loi, offrant un prix donné en vue de l'acquisition d'une propriété particulière. La promesse d'achat peut être ferme (sans conditions) ou conditionnelle (certaines conditions doivent être levées). Reportez-vous également à la définition de « convention » ou « contrat d'achat et de vente ».

**Promesse d'achat et acceptation** (*offer and acceptance*): Reportez-vous également à la définition de « convention ou contrat d'achat et de vente ». Proposition faite par une partie (appelée «

auteur de la promesse d'achat ») à une autre partie (appelée « destinataire de la promesse d'achat ») en vue d'accepter les modalités essentielles d'un contrat; constitue la condition de base de tout contrat. Si le destinataire de la promesse d'achat consent à la proposition, il y a acceptation et les deux parties sont dès lors liées juridiquement par les modalités du contrat.

**Propriété à deux logements ou duplex** (*duplex*): Maison qui comporte deux logements généralement pourvus d'entrées distinctes.

**Propriétaire-bailleur** (*landlord*): Propriétaire de maisons, de biens en copropriété ou d'appartements, qui loue ses biens immobiliers à des locataires occupants.

**Prorata** (*pro-rata*): Méthode d'établissement de la part proportionnelle des sommes dues ou exigibles par le vendeur et l'acheteur (ex. calcul au prorata des taxes, des charges de copropriété, etc.), généralement déterminée par les pratiques locales.

**Quittance hypothécaire ou d'hypothèque** (*mortgage discharge*): Document fourni par le prêteur à l'emprunteur et consigné au titre de propriété, indiquant que le prêt hypothécaire a été remboursé intégralement. Tant que la quittance n'est pas enregistrée au titre, l'hypothèque demeure une charge constante grevant la propriété. Reportez-vous également à la définition de « l'indemnité de remboursement anticipé » ou de « quittance anticipée ».

**Quotité de financement** (*loan-to-value ratio*): Rapport (exprimé en pourcentage) entre le montant en capital du prêt et la valeur d'évaluation du bien ou son prix d'achat, selon le moindre de ces deux montants.

**Rapport sur les biens fonciers** (*real property report*): Document juridique qui illustre clairement l'endroit de toutes les améliorations privées et publiques visibles pertinentes concernant les limites de la propriété. Reportez-vous également à la définition de « certificat de localisation ou d'arpentage ».

**Ratio d'endettement brut** (*gross debt service ratio*): Voyez plus loin la définition de « taux d'effort partiel ».

**Ratio d'endettement total** (*total debt service ratio*): Voyez plus loin la définition de « taux d'effort total ».

**Recherche de titres** Reportez-vous à la définition de l'« examen des titres ».

**Remboursement anticipé** (*prepayment*): Paiement anticipé d'une portion ou de la totalité du capital emprunté, en plus du capital remboursable par versements hypothécaires mensuels réguliers. En général, le contrat d'emprunt prévoit des privilèges annuels de remboursement anticipé de 10 % ou plus. Veillez à ce que ce privilège soit bien précisé au contrat même si vous n'envisagez pas disposer des sommes requises. De cette manière, si vous devez acquitter votre prêt par anticipation, le privilège de remboursement anticipé pourra être exercé avant que l'indemnité de quittance anticipée soit calculée sur le solde restant.

**Renouvellement** (*renew*): Prolongation pour une autre durée d'un contrat de prêt hypothécaire arrivé à échéance. La durée, les modalités et les conditions du prêt, dont le taux d'intérêt, peuvent tous être modifiés.

**Résumé des titres** (*abstract of title*): Résumé chronologique des mutations du droit de propriété, c'est-à-dire, de tous les propriétaires, de toutes les charges, servitudes, hypothèques grevant le bien, etc.

**SCHL** (*Société canadienne d'hypothèque et de logement*): Société d'État constituée pour administrer la Loi nationale sur l'habitation (LNH) et pour assurer les emprunts hypothécaires en faveur des établissements prêteurs.

**Sans lien de dépendance** (*arm's length transaction*): Une transaction qui est établie entre deux parties ou plus qui n'ont aucun lien de parenté. Les individus apparentés incluent la descendance directe (grands-parents, parents et enfants) ainsi que l'époux ou conjoint de fait, les frères, les sœurs et la belle-famille. De plus, sans lien de dépendance comprend la famille non-immédiate telle que cousins, tantes, oncles, neveux et nièces.

**Servitude** (*easement*): Droit permettant à une personne autre que le propriétaire d'utiliser une portion spécifique de la propriété de ce dernier. Par exemple, une servitude pourrait permettre à un voisin ou un travailleur municipal de marcher ou de conduire sur les limites de la propriété pour accéder à un puits, suspendre des fils électriques, etc. Les servitudes de services publics sont très courantes. Cependant, toute autre servitude devrait être prise en considération au moment de l'évaluation de la propriété et devrait être analysée avec votre notaire ou votre avocat avant la signature de



la promesse d'achat.

**Solde de clôture** (*balance due on closing*) : Somme d'argent que l'acheteur doit payer au vendeur après que les rajustements au prix d'achat ont été apportés pour tenir compte de l'acompte des intérêts hypothécaires, des taxes, des frais de mazout, etc.

**Sous-location** (*sublease, sublet*) : Convention en vertu de laquelle le locataire signataire d'un bail principal accorde le droit d'utilisation et/ou d'occupation d'un bien immobilier à une tierce partie.

**Taux d'effort partiel – TEP (communément appelé ratio d'endettement brut – REB)** (*gross debt service ratio*) : Coût occasionné par la possession d'une habitation (capital et intérêts hypothécaire, autre financement, frais de chauffage et 50 % des charges de copropriété, le cas échéant) en tant que pourcentage de revenu brut. Votre TEP ne devrait pas excéder une part de 32 % de votre revenu brut annuel. (Voyez également plus loin la définition de « taux d'effort total ».

**Taux d'effort total – TET (communément appelé ratio d'endettement total)** (*total debt service ratio*) : Coût occasionné par la possession d'une habitation (capital et intérêts hypothécaires, taxes foncières, frais de chauffage, 50 % des charges de copropriété, le cas échéant) majoré de toute les autres dettes et obligations financières (prêt-auto, carte de crédit, etc.), en pourcentage du revenu brut. En général, le TET maximal accepté par les prêteurs hypothécaires est de 40 % du revenu brut. Reportez-vous également à la définition de « taux d'effort partiel ».

**Taux d'intérêt** (*interest rate*) : Pourcentage perçu pour utilisation de sommes empruntées.

**Taux d'intérêt prescrit** (*prescribed rate*) : Taux d'intérêt que l'Agence du revenu du Canada (ARC) fixe à intervalles réguliers (généralement tous les trimestres). Les employeurs sont autorisés à offrir ce taux à leurs employés appelés à se réinstaller en achetant pour leur compte une réduction du taux d'intérêt que ceux-ci ont négocié pour leur prêt hypothécaire. Il s'agit alors d'un avantage non imposable dans la mesure où le taux d'intérêt assorti au prêt après l'application de la réduction n'est jamais inférieur au taux d'intérêt prescrit. Dans le cas où l'application de la réduction aurait pour effet de rabaisser le taux sous le seuil du taux d'intérêt prescrit, l'employé se verrait imposé sur l'écart entre ces taux.

**Témoin** (*witness*) : Personne souscrivant à un acte, à un testament ou à un autre document dans le but d'en attester l'authenticité et d'en prouver l'exécution en témoignant, au besoin.

**Titre** (*title, deed*) : Document précisant le droit de propriété d'un bien donné. Cependant, le terme « titre » en immobilier signifie l'ensemble des avantages tirés d'actes, de testaments, de servitudes et d'autres privilèges. Il ne s'agit pas normalement d'un document en soi, mais bien du résultat de l'obtention d'un acte correct ayant force de loi et d'une protection adéquate contre tout défaut consigné au dossier du titre.

**Titre incontestable** (*clear title*) : Titre de propriété inconditionnel déterminé par le notaire ou l'avocat de la personne transférée.

**Valeur acquise** (*equity*) : Valeur de la propriété diminuée de toutes les dettes (hypothèques, privilèges, servitudes, etc.) grevant le titre.

**Valeur estimative ou d'évaluation** (*appraised value*) : Aux fins hypothécaires, valeur estimée de la propriété offerte en garantie du prêt. Cette valeur peut être inférieure au prix d'achat de la propriété. La valeur estimative ou d'évaluation peut également servir à établir la juste valeur marchande de la maison en fonction du délai de vente type des propriétés du même secteur ou quartier.

**Valeur fiscale ou valeur d'évaluation municipale** (*assessed value*) : Valeur attribuée à la propriété par un répartiteur, à des fins fiscales seulement.

**Valeur marchande** (*market value*) : Estimation du prix le plus élevé (valeur monétaire) que la propriété pourrait rapporter si elle était offerte en vente ou en location sur le marché libre par un propriétaire sérieux prévoyant un délai raisonnable pour l'identification d'un acheteur ou d'un locataire intéressé, ni cet acheteur ni ce locataire n'agissant sous pression et tous deux exerçant un jugement prudent et intelligent et possédant la pleine connaissance des usages et objets auxquels est destinée la propriété et pour lesquels elle peut légalement servir.

**Versement initial** Reportez-vous à la définition de « mise de fonds ».

**Violation de contrat** (*breach of contract*) : Manquement sans motif légal à l'exécution d'une promesse faisant partie intégrante des conditions convenues du contrat.

**Zonage** (*zoning*) : Moyen utilisé par une municipalité pour contrôler l'usage de son territoire. Ces mesures font partie des règlements municipaux. Vérifiez attentivement les restrictions en matière de zonage si vous envisagez apporter des changements à la maison que vous désirez

acheter ou si vous achetez une maison adjacente à un terrain vague ou située tout près. Demandez à votre notaire ou à votre avocat de déterminer si l'emplacement de la nouvelle propriété est conforme aux règlements de zonage municipaux.

Français	Acronyme français	Acronyme anglais	Anglais
Achat d'une réduction d'intérêt	ARI	MIB	Mortgage interest Buy-down
Âge de la retraite obligatoire	ARO	CRA	Compulsory Retirement Age
Agence de location	AL	RSA	Rental Search Assistance
Agence de logement des Forces canadiennes	ALFC	CFHA	Canadian Forces Housing Agency
Agence du revenu du Canada	ARC	CRA	Canada Revenue Agency
Aide spéciale au transport quotidien	ASTQ	SCA	Special Commuting Assistance
Amélioration des immobilisations	AI	CI	Capital Improvements
Années de service	AS	YOS	Years of Service
Arrivée estimée	Pas d'acronyme	ETA	Estimated Time of Arrival
Articles de ménage et effets personnels	AM et EP	HG&E	Household Goods and Effects
Assurance prêt hypothécaire	APH	MLI	Mortgage Loan Insurance
Assurance-emploi	AE	EI	Employment Insurance
Autorité ministérielle	AM	Pas d'acronyme	Ministerial Authority
Bagages non accompagnés	BNA	UAB	Unaccompanied Baggage
C'est votre déménagement	CVD	IYM	It's Your Move
Changement de date d'entrée en fonction	Pas d'acronyme	COR	Change of Report (Date)
Conseil national mixte	CNM	NJC	National Joint Council
Couple de membres des FAC	Pas d'acronyme	SCA	Service Couple
Date du changement d'effectif	CE	COS	Change of Strength
Déménagement des personnes à charge et des articles de ménage et effets personnels	Pas d'acronyme	(D)HG&E	Dependants Household Goods & Effects
Différence entre les taux d'intérêt hypothécaires	Pas d'acronyme	MID	Mortgage Interest Differential
Différentiel de taux d'intérêt	DTI	IRD	Interest Rate Differential
Domicile projeté	DP	IPR	Intended Place of Residence
Entreposage à long terme	ELT	LTS	Long Term Storage
Entreposage en cours de déménagement	SIT	SIT	Storage in Transit
Garantie de remboursement des pertes immobilières	GRPI	HEA	Home Equity Assistance
Gouvernement du Canada	GC	GOC	Government of Canada
Grille financière	GF	FW	Financial Worksheet

Français	Acronyme français	Acronyme anglais	Anglais
Hypothèques Logis Concept	HLC	HLC	Home Loans Canada
Indemnité d'affectation	IA	PA	Posting Allowance
Indemnité de logement, repas et dépenses diverses en cours de déplacement	ILRPDD	ILM&M	Interim Lodging, Meals & Miscellaneous
Indemnité pour l'occupation temporaire de deux résidences	IOTDR	TDRA	Temporary Dual Residence Assistance
Indemnité pour personne à charge	IPC	DAE	Dependant Allowance Element
Initiative des services de voyages	ISVP	STSI	Shared Travel Service Initiative
Inverse de l'indemnité pour l'occupation temporaire de deux résidences	IOTDR	RTDRA	Reverse Temporary Dual Residence Assistance
Société canadienne d'hypothèques et de logement	SCHL	CCMHC	Canada Mortgage & Housing Corporation
Amortissement brut de la dette	ABD	GDS	Gross Debt Service
Régime de rentes du Québec	RRQ	QPP	Québec Pension Plan
Ligne de crédit de capitaux propres à la maison utilisée	Pas d'acronyme	HELOC	Home Equity Line of Credit
Liste de vérification de réinstallation	LCR	RCL	Relocation Checklist
Logement pour célibataire	LC	SQ	Single Quarters
Logement résidentiel	LR	MQ	Married Quarters
Logements de l'État	LE	COH	Crown Owned Housing
Membres/Employés	M/E	M/E	Member/Employee
Numéro d'assurance sociale	NAS	SIN	Social Insurance Number
Numéro d'autorisation de voyage	NAV	TAN	Travel Authorization Number
Poste isolé	PI	IP	Isolated Post
Procuration	Pas d'acronyme	POA	Power Of Attorney
Programme de réinstallation intégré	PRI	IRP	Integrated Relocation Program
Programme de réinstallation intégré des Forces canadiennes	PRIFC	CFIRP	Canadian Forces Integrated Relocation Program
Rapport de l'agent immobilier sur la valeur et la mise en marché	Pas d'acronyme	RPMR	Realtor's Pricing and Marketing Report
Rapport sur l'état du marché	Pas d'acronyme	MAR	Market Activity Report
Régime collectif de prêts hypothécaires	RCPH	GMP	Group Mortgage Plan
Régime de pensions du Canada	RPC	CPP	Canada Pension Plan
Régime enregistré d'épargne-retraite	REÉR	RRSP	Registered Retirement Savings Plan
Régime québécois d'assurance parentale	RQAP	QPIP	Québec Parental Insurance Plan
Région de la capitale nationale	RCN	NCR	National Capital Region
Règlement sur le service militaire à l'étranger	RSME	MFSR	Military Foreign Service Regulations
Restriction imposée	RI	IR	Imposed Restriction
Retour – aide au déménagement	RAD	RTA	Return to Assist
Séance d'information général	Pas	GBS	General Briefing Session

Français	Acronyme français	Acronyme anglais	Anglais
	d'acronyme		
Secrétariat du Conseil du Trésor	SCT	TBS	Treasury Board of Canada Secretariat
Section centrale du transport du matériel	SCTM	CMTT	Central Materiel Transport Terminal
Service centrale de déménagement	SCD	CRS	Central Removal Services
Service Inter-Agence	SIA	MLS	Multiple Listing Service
Service temporaire	ST	TD	Temporary Duty
Services de déménagement des effets mobiliers	SDEM	HGRS	Household Goods Removal Service
Tiers fournisseur de services	TFS	TPSP	Third Party Service Provider
Transfert électronique de fonds	TEF	EFT	Electronic Funds Transfer
Travaux publics et Services gouvernementaux	TPSGC	PWGSC	Public Works and Government Services Canada
Trousse des besoins et des services sur mesure à destination	Pas d'acronyme	NSDP	Needs and Services Destination Package
Trousse d'information générale de réinstallation	TIGR	GRIP	General Relocation Information Packages
Véhicule récréatif	VR	RV	Recreational Vehicle
Véhicule personnel	VP	PMV	Private Motor Vehicle
Voyage à la recherche d'un domicile	VRD	HHT	House Hunting Trip
Voyage d'inspection à destination	VID	DIT	Destination Inspection Trip
Voyage jusqu'au nouveau lieu de travail	VNLT	TNL	Travel to New Location