



Flexible.
Novateur.
Accessible.
Abordable.

Travailleurs indépendants (Solution A)

Ce programme est destiné aux travailleurs indépendants qui ne peuvent fournir de preuves conventionnelles de revenus, mais qui ont des antécédents éprouvés de deux ans en matière de gestion responsable de leur crédit et de leurs finances. Les emprunteurs admissibles sont généralement propriétaires d'une petite entreprise pendant un minimum de deux années et peuvent le confirmer par un document tiers indépendant. En outre, l'emprunteur doit déclarer son revenu et son chiffre d'affaires annuels qui doivent être vraisemblables en fonction de l'industrie, de la durée des activités et du type d'entreprise.

Remarque :

Pour vérifier l'admissibilité à ce programme, veuillez consulter ci-dessous la mise à jour correspondante destinée aux prêteurs, conforme aux récentes modifications aux lignes directrices en matière d'assurance prêt hypothécaire :

- Prêts ratio prêt/valeur > 80 % - [Objet : Modifications à l'assurance prêt hypothécaire à ratio élevé](#)
- Prêts ratio prêt/valeur ≤ 80 % - [Objet : Modifications à l'assurance prêt hypothécaire à faible ratio](#)

Caractéristique du prêt	Lignes directrices du programme
Buts acceptables du prêt et limites du ratio prêt/valeur	<ul style="list-style-type: none"> • Transactions d'achat : Ratio prêt/valeur de 90 % pour 1 et 2 logements
Garantie de prêt	<ul style="list-style-type: none"> • Hypothèques de premier et deuxième rang
Propriétés admissibles	<ul style="list-style-type: none"> • Propriétés à 2 logements au maximum, dont l'un doit être occupé par le propriétaire • Les nouvelles constructions couvertes par un programme de garantie des maisons neuves approuvé par le prêteur • Propriétés de revente existantes • Propriétés prêtes à la vente, situées dans un marché immobilier durable où la demande liée à la revente est réelle • La durée économique résiduelle prévue de la propriété doit être d'au moins 25 ans

Produit convivial conçu pour favoriser l'accès à la propriété, à un prix plus abordable.

Caractéristique du prêt	Lignes directrices du programme
Valeur maximale de la propriété	<ul style="list-style-type: none"> La valeur de la propriété doit être inférieure à 1 000 000 \$
Montants maximaux des prêts	<ul style="list-style-type: none"> Régions métropolitaines de Toronto, de Calgary et de Vancouver : 750 000 \$ Reste du Canada : 600 000 \$ Des exceptions peuvent être envisagées sur une base individuelle
Termes et taux d'intérêt applicables	<ul style="list-style-type: none"> Les prêts hypothécaires à taux fixe, variable standard, variable plafonné et variable à taux révisable sont admissibles Terme maximum du taux d'intérêt de 25 ans. Le taux d'intérêt applicable correspond au taux contractuel ou au taux de référence de 5 ans, selon le plus élevé.
Options d'amortissement	<ul style="list-style-type: none"> Jusqu'à 25 ans

Taux de prime :

La prime payable sera la moindre des deux primes suivantes : une prime correspondant à un pourcentage du montant total du nouveau prêt ou une prime correspondant à un pourcentage du montant complémentaire du montant du prêt supplémentaire (s'il est assuré), selon les taux ci-dessous :

Ratio prêt/valeur	Taux de prime	Taux de prime complémentaire
Jusqu'à 65 %	1,50 %	3,00 %
De 65,01 % à 75 %	2,60 %	6,50 %
De 75,01 % à 80 %	3,30 %	7,00 %
De 80,01 % à 85 %	3,75 %	7,50 %
De 85,01 % à 90 %	5,85 %	9,00 %

Remarque : La prime d'assurance, non remboursable, est payée au moment de la clôture et peut être ajoutée au prêt hypothécaire

Conditions d'admissibilité de l'emprunteur	<p>Revenu et emploi</p> <ul style="list-style-type: none"> Minimum de deux (2) années d'emploi en tant que travailleur indépendant Le revenu déclaré de l'emprunteur travailleur indépendant doit être vraisemblable, en fonction de la durée des activités, du type et de la taille de l'entreprise, et doit être en mesure d'assurer le remboursement du prêt hypothécaire requis, conformément aux lignes directrices de l'ABD/ATD. Pour être vraisemblable, le revenu déclaré doit ressembler au profil des finances personnelles de l'emprunteur. Le prêteur doit fournir la ligne 150 de l'Avis de cotisation annuel le plus récent de l'emprunteur ou des emprunteurs. <p>Crédit</p> <ul style="list-style-type: none"> Ratio prêt/valeur > 80 % : une cote de solvabilité minimale de 650 est recommandée Ratio prêt/valeur ≤ 80 % : au moins l'un des emprunteurs doit avoir une cote de solvabilité minimale recommandée de 680 Minimum de 2 antécédents de crédit et 2 ans d'historique de crédit Aucune défaillance en matière de versements hypothécaires, de prêt à tempérament ou de crédit renouvelable notée par une agence d'évaluation du crédit au cours des 12 derniers mois. Aucun défaut de paiement de prêt hypothécaire résidentiel au cours des 7 dernières années. Aucune faillite antérieure.
--	--

Caractéristique du prêt	Lignes directrices du programme
<p>Conditions d'admissibilité de l'emprunteur (continuer)</p>	<p>Mise de fonds</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ratio prêt/valeur de $\leq 90\%$: une mise de fonds d'au moins 5 % doit provenir des économies de l'emprunteur. Le reste peut provenir d'un don accordé par un membre de la famille immédiate. • Les acheteurs de maison admissibles peuvent se servir des sources traditionnelles de mise de fonds, notamment l'épargne personnelle, un don non remboursable d'un membre de la famille immédiate ou le profit tiré de la vente d'une propriété. <p>Autres critères</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les emprunteurs qui reçoivent un revenu provenant de commissions ne sont pas admissibles. • Le prêteur doit s'assurer que l'emprunteur ou les emprunteurs n'ont pas d'arriérés d'impôt. • Tous les demandeurs inclus dans la demande aux fins d'admissibilité doivent occuper la propriété (dans le cas des propriétés à deux logements, l'un des logements doit être occupé par le propriétaire). • Les époux garants sont admissibles. • Les emprunteurs ont droit à une (1) hypothèque du programme à l'intention des travailleurs indépendants assurée par Genworth Canada.
<p>Exigences en matière de renseignements commerciaux</p>	<p>Le prêteur doit fournir les renseignements suivants dans le bloc-notes afin d'établir le type et la taille de l'entreprise, ainsi que pour appuyer la vraisemblance du revenu déclaré par l'emprunteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Type d'industrie/de profession des activités de l'emprunteur • Type d'entreprise (entreprise individuelle, société de personnes ou société par actions, et pourcentage de participation) • L'emprunteur ou les emprunteurs doivent fournir leur chiffre d'affaires annuel brut déclaré
<p>Ratios de l'amortissement de la dette</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ABD 39 % / ATD 44 %
<p>Exigences en matière de documentation</p>	<p>Entreprise individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une entreprise individuelle est une entreprise appartenant à une seule personne qui en gère elle-même toutes les activités, assume tous les pouvoirs et toutes les obligations, et est responsable des dettes de l'entreprise. Le revenu du propriétaire unique est déclaré à l'Agence du revenu du Canada dans la déclaration de revenus standard (T1 Générale) accompagnée d'un état des résultats des activités de l'entreprise requis par l'Agence du revenu du Canada. • Exigences en matière de documentation : Tout document suivant doit attester au moins deux (2) années d'emploi comme travailleur indépendant : <ul style="list-style-type: none"> - Licence commerciale - Déclaration de TPS/TVH - T1 Générales accompagnées de l'état des résultats des activités de l'entreprise pour un minimum de deux (2) ans préparé par un tiers indépendant - Des états financiers vérifiés des deux dernières années, préparés et signés par un comptable agréé • De plus : l'Avis de cotisation annuel le plus récent de l'emprunteur ou des emprunteurs confirmant le montant de la ligne 150 et l'absence d'arriérés d'impôt. (Remarque : Au Québec, les avis de cotisation provincial et fédéral seront requis.) <p>Société de personnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une société de personnes est une entreprise qui appartient à deux personnes ou plus qui partagent les profits ou les pertes de l'exploitation. Le revenu de la société de personnes est déclaré à l'Agence du revenu du Canada dans la déclaration de revenus standard (T1 Générale) accompagnée d'un état des résultats des activités de l'entreprise requis par l'Agence du revenu du Canada, état qui indique le pourcentage du revenu NET ou de la perte NETTE pour chacun des partenaires de l'entreprise. • Exigences en matière de documentation : Tout document suivant doit attester au moins deux (2) années d'emploi comme travailleur indépendant : <ul style="list-style-type: none"> - Licence commerciale - Déclaration de TPS/TVH - T1 Générales accompagnées de l'état des résultats des activités de l'entreprise pour un minimum de deux (2) ans préparé par un tiers indépendant - Des états financiers vérifiés des deux dernières années, préparés et signés par un comptable agréé • De plus : l'Avis de cotisation annuel le plus récent de l'emprunteur ou des emprunteurs confirmant le montant de la ligne 150 et l'absence d'arriérés d'impôt. (Remarque : Au Québec, les avis de cotisation provincial et fédéral seront requis.)

Caractéristique du prêt	Lignes directrices du programme
Exigences en matière de documentation (continuer)	<p>Société par actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une société à responsabilité limitée ou société par actions est une personne morale distincte des personnes (tous les actionnaires) à qui elle appartient. L'entreprise peut détenir un actif, conclure des contrats et exécuter des opérations commerciales de sa propre capacité. La société est appelée limitée parce que la responsabilité des actionnaires se limite à leur investissement. Toutes les sociétés par actions provinciales doivent obtenir les statuts constitutifs de la province dans laquelle elles sont enregistrées, ou peuvent être constituées en vertu d'une loi fédérale. Le revenu personnel du demandeur sera indiqué dans le feuillet T4 provenant de la société par actions. • Exigences en matière de documentation : Tout document suivant doit attester au moins deux (2) années d'emploi comme travailleur indépendant : <ul style="list-style-type: none"> - Statuts constitutifs - Des états financiers vérifiés des deux dernières années, préparés et signés par un comptable agréé • De plus : l'Avis de cotisation annuel le plus récent de l'emprunteur ou des emprunteurs confirmant le montant de la ligne 150 et l'absence d'arriérés d'impôt. (Remarque : Au Québec, les avis de cotisation provincial et fédéral seront requis.)
Transférabilité	<p>L'assurance prêt hypothécaire est transférable dans le cadre du présent programme :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lors du transfert d'un prêt hypothécaire Solution A à un autre prêt hypothécaire Solution A, la prime correspondra au montant le moins élevé : <ul style="list-style-type: none"> • De l'augmentation du montant du prêt multiplié par les taux de prime complémentaire définis dans le tableau ci-dessus, ou • Du montant du nouveau prêt multiplié par le taux du plein montant de la prime 2. Lors du transfert d'un prêt Solution A à un prêt assuré par Genworth Canada standard existant, la prime correspondra au montant le moins élevé : <ul style="list-style-type: none"> • De l'augmentation du montant du prêt multiplié par nos taux complémentaires de primes standard conformément à la description dans notre Survol du produit relatif au programme de transférabilité, ou • Du montant du nouveau prêt multiplié par le taux standard du plein montant de la prime 3. Lors du transfert d'un prêt assuré par Genworth Canada standard existant à un prêt Solution A, la prime correspondra au montant le moins élevé : <ul style="list-style-type: none"> • Du solde non remboursé du prêt hypothécaire multiplié par 2,30 % + montant complémentaire multiplié par le taux de prime complémentaire, ou • Du montant du nouveau prêt multiplié par le taux du plein montant de la prime <p>Exemple pour le scénario n° 3 : Solde non remboursé du prêt hypothécaire = 100 000 \$ montant complémentaire du prêt hypothécaire = 80 000 \$ montant du nouveau prêt = 180 000 \$ (ratio prêt/valeur de 90 %)</p> $(100\ 000\ \$ \times 2,30\%) + (80\ 000\ \$ \times 9,00\%) = 9\ 500\ \$$ $(180\ 000\ \$ \times 5,85\%) = 10\ 530\ \$$ <p>La prime payable est de 9 500 \$ Lors du transfert avec un montant complémentaire du prêt hypothécaire, l'option d'amortissement pondéré est offerte</p>
Prises en charge / cessions	<ul style="list-style-type: none"> • Le prêt hypothécaire peut être pris en charge, sous réserve des lignes directrices du prêteur.
Produits admissibles*	<ul style="list-style-type: none"> • Programme Avances progressives • Programme Achat avec rénovations • Programme Deuxième hypothèque
Produits inadmissibles	<ul style="list-style-type: none"> • Programme Mise de fonds empruntée • Programme Plan familial • Programme Nouveaux arrivants au Canada • Programme Immeuble locatif (investissement) • Programme Résidences de vacances/secondaires

* Pour les directives de souscription précises se rapportant aux produits admissibles ci-dessus, veuillez consulter le Survol du produit qui s'applique à www.genworth.ca

Accès-Habitation Genworth Canada est un résumé préparé à des fins de commodité uniquement. Pour les détails complets de notre politique visant les produits cités dans le présent document, veuillez consulter les aperçus des produits à <http://genworth.ca/fr/products/product-overview.aspx> et/ou toute documentation de produit propre aux prêteurs, le cas échéant. En cas de divergence, les modalités de la documentation complète des produits prévaudront.

Souscrit par
Compagnie d'assurance d'hypothèques Genworth Financial Canada

Centre de souscription : 1.877.470.4144
genworth.ca

HOF_MO_BFS_AltA_WEB_10/2017

Sous réserve de modifications sans préavis

© 2017 Genworth MI Canada Inc. Tous droits réservés.