

Devoir de Classe Leçon 3 : Ratio d'endettement et CSDB

1. M. et Mme Bélair veulent acheter une maison.

M. Bélair est un biologiste et son salaire annuel est de 81 000,00 \$. Mme Bélair est pharmacienne et son salaire annuel est de 85 250,00 \$.

Le paiement hypothécaire mensuel pour la maison qu'ils veulent acheter est de 2 750,00 \$, l'impôt foncier annuel est de 3 600,00 \$ et les frais de chauffage mensuels sont de 240,00 \$.

a) Trouve le coefficient du service de la dette brute (CSDB) de M. et Mme Bélair.
(2 points)

$$\begin{aligned}\text{Revenu mensuel brut} &= \frac{81\,000,00 \$ + 85\,250,00 \$}{12} \\ &= 13\,854,17 \$\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{CSDB} &= \frac{2\,750,00 \$ + 300,00 \$ + 240,00 \$}{13\,854,17 \$} \times 100 \\ &= 23,75 \%\end{aligned}$$

b) Selon ta réponse en (a), explique s'ils ont les moyens d'acheter cette maison.
(1 point)

**M. et Mme Bélair ont les moyens d'acheter la maison
puisque leur CSDB est inférieur à 32 %.**

2. L'actif de M. Van Wyck est de 650 000,00 \$. L'hypothèque sur sa maison est de 250 000,00 \$ et il doit un total de 130 000,00 \$ à ses lignes de crédit et à ses cartes de crédit.

a) Calcule la valeur nette de M. Van Wyck.
(1 point)

$$\begin{aligned}\text{Valeur nette} &= 650\,000,00 \$ - 250\,000,00 \$ - 130\,000,00 \$ \\ &= 270\,000,00 \$\end{aligned}$$

Sa valeur nette est de 270 000,00 \$.

b) Calcule le ratio d'endettement de M. Van Wyck. En te fondant sur ta réponse, penses-tu que la banque va lui prêter de l'argent? Explique.
(2 points)

$$\begin{aligned}\text{Ratio d'endettement} &= \frac{380\,000,00 \$ - 250\,000,00 \$}{270\,000,00 \$} \times 100 \\ &= 48,15 \%\end{aligned}$$

Oui, la banque devrait lui prêter de l'argent car son ratio d'endettement est inférieur à 50 %.

3. La situation financière de Selena est la suivante :

- La valeur de sa résidence est estimée à 265 000\$ et son prêt hypothécaire est de 85 000\$.
- Elle a acheté une voiture d'une valeur de 26 000\$ et le solde de l'emprunt s'élève à 19 500\$.
- Elle a 2 400\$ dans son compte chèques et 8 600\$ dans son compte d'épargne.
- Elle a des fonds communs d'une valeur de 18 000\$ et des obligations d'épargne du Canada d'une valeur de 7 000\$.
- Elle a des REER d'une valeur de 12 000\$.
- Elle doit 10 000\$ sur sa carte de Visa, 3 500\$ sur sa carte d'American Express et 12 500 \$ sur sa marge de crédit.

a) Détermine le total de l'actif, le total du passif et la valeur nette de Selena

b) Calcule le ratio d'endettement de Selena. Utilise le ratio d'endettement pour décrire sa situation financière.