



GUIDE ULTIME

# POUR L'ACHAT D'UNE MAISON

AU JUSTE PRIX. SELON VOS CRITÈRES. SANS STRESS.



Étapes | Financement hypothécaire | Coûts et frais | Types de propriété | Évaluation | Prospection | Ressources et plus |



x



# Table des matières

- 
- 04** LES ÉTAPES DE L'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ
- 
- 05** SE POSER LES BONNES QUESTIONS
- 
- 08** DRESSER UN PORTRAIT DE SA SITUATION FINANCIÈRE
- 
- 11** FINANCER L'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ
- 
- 15** CHOISIR LE TYPE DE PROPRIÉTÉ
- 
- 20** LA PROSPECTION ET LES RECHERCHES
- 
- 24** LA PROMESSE D'ACHAT ET LES FRAIS
- 
- 28** LE NOTAIRE, LA DÉTENTION ET LES ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE

# Introduction



L'achat d'une propriété est, pour la majorité de la population, l'un des plus gros projets qu'elle entreprendra au cours de sa vie. L'achat d'une maison, d'un jumelé, d'un condo ou de tout autre bien immobilier procure non seulement un fort sentiment de satisfaction, mais consiste également en un puissant levier d'investissement.

L'immobilier peut ainsi être un moyen très intéressant d'assurer votre avenir financier, tout en vous permettant de profiter pleinement de la vie. Cependant, lorsque vous vous sentirez prêt à faire le saut vers l'achat, il ne faut surtout pas se précipiter, car la moindre erreur peut transformer une aventure formidable en une épreuve éprouvante et étourdissante.

**Le présent guide vous présentera ainsi une démarche décortiquée en sept étapes, afin de jeter un peu de lumière sur un processus qui peut parfois sembler très complexe : l'achat d'une propriété.**

# 7 étapes pour acheter une propriété au Québec



Acheter au juste prix



Prix médians par ville

## ÉTAPES PRÉPARATOIRES

- Se poser les bonnes questions
- Dresser un portrait de sa situation financière
- Financer l'achat de la propriété

## LE COEUR DE L'ACHAT

- Choisir le type de propriété
- La prospection et les recherches
- La promesse d'achat et les frais afférents à l'achat
- Le notaire, la détention et les engagements du propriétaire

BESOIN D'INFORMATION ?

1-418-800-8586

SITE WEB

<https://soumissionscourtiers.ca/>





## Étape 1: Se poser les bonnes questions

Avant même de commencer à chercher une propriété, vous devez amorcer une profonde réflexion personnelle et vous poser les bonnes questions. Pour acheter, il ne suffit pas de chercher une maison, de parler à votre banquier et de passer chez le notaire pour que l'opération soit un succès. Le processus d'achat demande également une réflexion approfondie de vos objectifs de vie et une analyse objective de votre situation financière. N'oubliez pas que vous jouez avec des centaines de milliers de dollars, il faut donc se préparer adéquatement avant de se lancer.

### Est-ce que devenir propriétaire est la bonne avenue pour vous?

Devenir propriétaire est un cheminement en soi. En location, vous avez la tranquillité d'esprit et lorsqu'un pépin survient, vous appelez votre propriétaire qui devra, la plupart du temps, se charger de régler le problème. Lorsque vous êtes propriétaires, oubliez ça! Vous êtes maître à bord de votre navire et vous avez toutes les responsabilités inhérentes à votre propriété. Que ce soit le déneigement, la tonte de la pelouse, les réparations mineures et majeures, la piscine, les bris ou toute autre chose, c'est vous qui devez veiller à l'exécution des travaux ou bien appelez un professionnel pour qu'il s'en charge, à vos frais évidemment.

# Les avantages d'acheter versus louer au Québec

1

## Location

Avantages	Inconvénients
Loyer souvent plus bas que les paiements lors de l'achat, donc possibilité d'économiser pour investir	Le propriétaire peut augmenter votre loyer d'une année à l'autre
Les frais de réparations et d'entretien sont minimes, et la plupart sont aux frais du propriétaire de l'immeuble.	Il y a toujours le risque que votre propriétaire décide de ne pas renouveler votre bail (il y a cependant des réglementations à ce sujet)
Engagement à court terme par bail, donc mobilité plus grande et possibilité de déménager plus facilement	Vous payez le prêt hypothécaire de votre propriétaire, qui capitalise son immeuble pendant que vous n'accumulez pas d'avoir propre
Les frais initiaux sont très faibles	Il faut l'autorisation du propriétaire pour effectuer des réparations ou des rénovations
Simplicité de gestion et paix d'esprit	

2

## Achat

Avantages	Inconvénients
Vos paiements hypothécaires vous donnent de l'équité sur votre immeuble (capital/avoir propre)	Risque financier si la propriété perd de la valeur (marché en baisse)
Vous pouvez rénover à votre goût	Risque de taux d'intérêt : vos paiements peuvent augmenter lors de votre renouvellement si les taux augmentent
Votre logement vous appartient et consiste en un investissement	Réparations imprévues et bris à vos frais
Possibilité d'avoir un logement accessoire et de le louer	Responsabilité de toutes les charges et frais (taxes foncières, assurances, entretien, etc.)
Votre hypothèque est un outil financier qui peut vous permettre d'acheter d'autres biens immobiliers	

# Une bonne réflexion

Il ne faut surtout pas sous-estimer l'importance d'une bonne réflexion. Si vous décidez que l'achat est la solution pour vous, lancez-vous!

Il est toutefois possible qu'après votre réflexion, vous réalisiez que vous avez des projets futurs qui ne concordent pas avec votre projet d'achat, et qu'il serait peut-être mieux de retarder votre rêve d'acheter une propriété.

C'est un constat tout à fait pertinent. Si vous êtes prêt pour entreprendre le saut vers la possession, il est maintenant temps de passer à la deuxième étape.



**Pour approfondir votre réflexion,  
consultez notre article complet:**

Louer vs Acheter une Maison au Québec -  
Comparaison complète

## ÉTAPE 2

# Dresser un portrait de sa situation financière



**Vous avez pris la décision de vous lancer votre projet d'achat.** Génial! Voici maintenant le temps d'amorcer une étape cruciale qui peut parfois s'avérer déplaisante à réaliser : celle de dresser votre portrait financier. Cette étape permet généralement de monter vos dossiers avant de vous présenter chez votre institution financière, avant même de débiter la phase de recherche

- Elle vous permettra de cibler vos sources de revenus et 'endettement afin de mieux cerner votre capacité d'emprunt
- La deuxième étape consiste donc à ce que vous, personnellement, évaluez froidement vos finances personnelles.

Ce peut être une étape plus ou moins agréable si vous passez une période difficile ou encore si vous réalisez que vous êtes beaucoup plus endettés que vous ne le croyiez.

Cependant, cette étape vous permettra d'arriver devant votre prêteur avec une excellente idée de vos moyens et de votre situation financière. Si vous êtes préparé, cela se verra tout de suite et vous gagnerez des points.



# » Les éléments de votre situation à considérer



## À combien s'élèvent vos revenus et quelle est votre situation d'emploi?

Question assez simple : quelles sont vos sources de revenus et à combien s'élèvent-elles? Êtes-vous un salarié avec un salaire fixe? Êtes-vous un travailleur autonome? Êtes-vous un travailleur saisonnier? Vous devez calculer combien vous gagnez annuellement et mensuellement. Cela vous servira afin de calculer différents ratios.



## Quelles sont vos dettes ?

Vous devez ensuite calculer le montant total de vos dépenses mensuelles. Vous devez inclure tout ce qui sort de votre compte en banque. En déduisant de votre revenu vos dépenses mensuelles, vous serez à même de voir ce qu'il vous reste dans vos poches chaque mois. Cette marge de manœuvre est extrêmement importante puisqu'elle sera le cœur de votre argumentation avec votre institution financière

» *Vous devrez leur démontrer que vous avez la mise de fonds nécessaire et les moyens financiers pour acquérir une propriété. Vous aurez beau leur faire les beaux yeux et avoir une argumentation béton, pour un banquier, les chiffres ne mentent pas.*

## Quel est votre score de crédit?



Informez-vous auprès d'Equifax ou de TransUnion pour obtenir votre score de crédit. Vous pourrez évaluer la santé de votre crédit et voir si vos habitudes de paiement sont saines et en ordre. Dites-vous que votre banquier va faire la même chose, donc il peut être intéressant de prendre de l'avance et d'arriver préparé pour votre rencontre. **Le pointage accordé par ces deux agences se situe entre 300 et 900.** Plus votre score est élevé, mieux votre dossier de crédit se porte.

# Calculez votre capacité d'emprunt - Les ratios

Maintenant que vous avez évalué vos sources de revenus et de dépenses et jetez un coup d'œil à votre dossier de crédit, vous voici rendu à l'étape de calculer votre capacité d'emprunt.

Lorsque vous vous présenterez chez votre institution financière, ceux-ci utiliseront **deux principales règles d'accessibilité financière pour calculer votre capacité d'emprunt.**

Le montant maximal qu'il vous sera possible d'emprunter dépendra des chiffres obtenus lors de ces deux calculs ainsi que du montant de mise de fonds que vous êtes prêt à fournir. La marge de manœuvre (différence entre vos revenus et vos dépenses) sera donc ce sur quoi se basent les prêteurs pour évaluer votre capacité d'emprunt.

## Ratios ABD et ATD

Règle #1 : Amortissement brut de la dette (ABD)	Règle #2 : Amortissement total de la dette (ATD)
<p>Vos frais d'occupations mensuels ne doivent pas dépasser 32% de votre revenu mensuel brut moyen. (Frais/revenu = 32% ou moins)</p> <p>Exemples de frais d'occupation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Paiement hypothécaire mensuel (capital et intérêts)</li><li>✓ Taxes foncières</li><li>✓ Les frais de chauffage</li><li>✓ La moitié des frais de copropriété (si pertinent)</li></ul>	<p>Le total de toutes vos dettes, frais d'occupation et emprunts ne doivent pas excéder 40% de votre revenu mensuel brut moyen. ((Frais + dettes + emprunt) /revenu) = 40% ou moins)</p> <p>Le fardeau de la dette mensuelle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Frais d'occupations mensuels (voir règle 1)</li><li>✓ Prêt automobile</li><li>✓ Paiements de carte de crédit</li><li>✓ Paiement de marge de crédit ou autre prêt hypothécaire</li></ul>



## ÉTAPE 3

# Financement hypothécaire

## D'UNE PROPRIÉTÉ

---

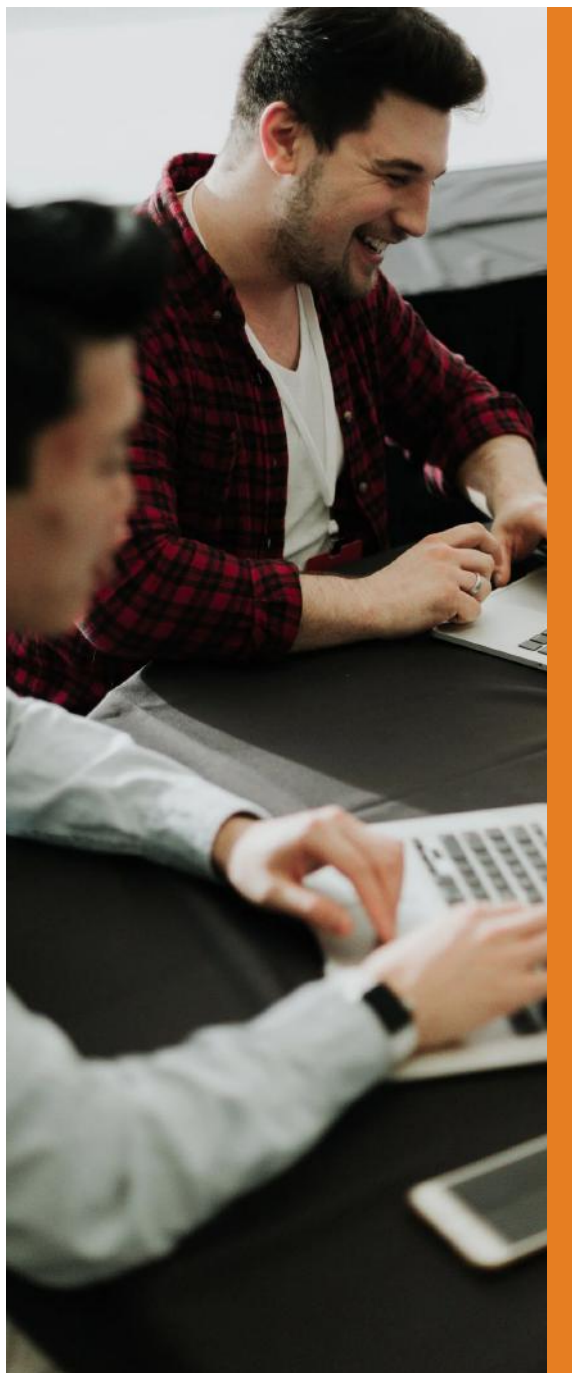
Avant de commencer vos recherches pour trouver la propriété de vos rêves, vous devez sécuriser votre financement hypothécaire.

---

[Cliquez ici pour  
magasiner les taux](#)

# Parlez avec un courtier hypothécaire

Avant même de commencer à chercher une maison qui répondra à vos goûts, n'aimeriez-vous pas avoir combien vous avez droit d'emprunter? Sans repères, comment allez-vous faire pour savoir ce que vous pouvez vous permettre et ce qui dépasse votre budget? **Ça peut paraître contre-intuitif** de demander du financement avant même d'avoir trouvé votre propriété, mais c'est une étape qui vous fera sauver un temps précieux.



## À quoi ça sert de rencontrer un courtier hypothécaire ?

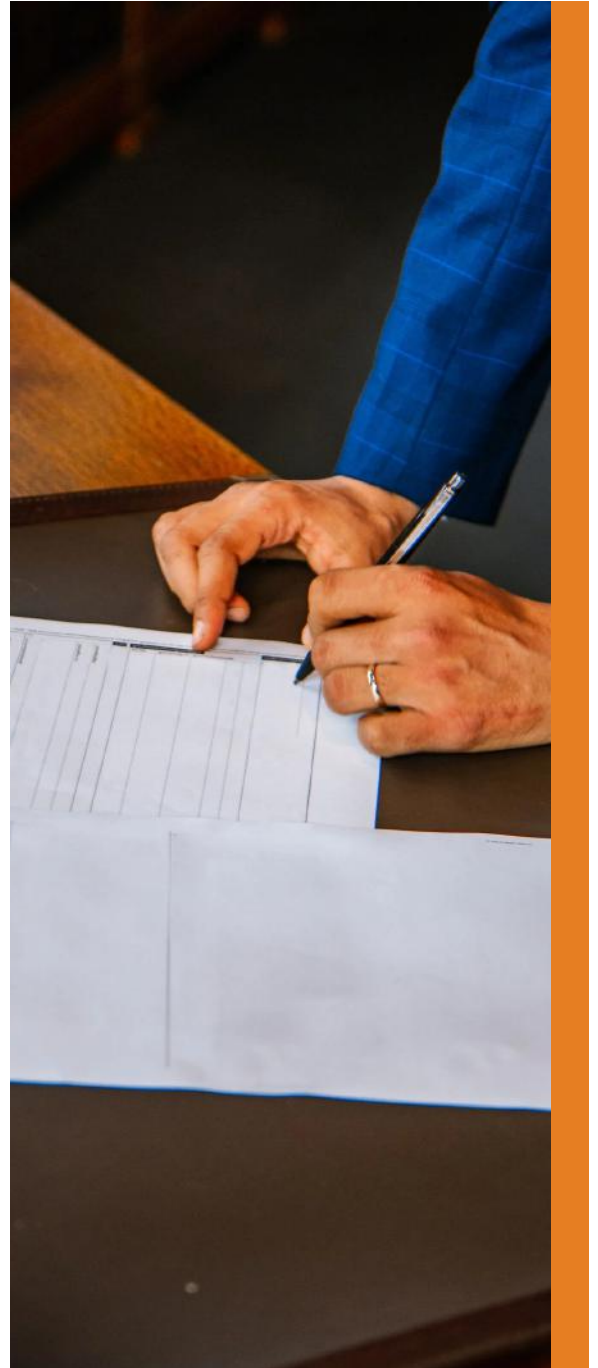
Les courtiers hypothécaires sont indépendants des banques. Ils vous aident à magasiner la meilleure option de financement, peu importe le prêteur, que ce soit Desjardins, Banque Nationale, RBC, TD, Scotia, etc. Vous saurez quelle est votre capacité d'emprunt, quels sont les meilleurs taux sur le marché, et réserver votre hypothèque.

# La documentation nécessaire

Vous devez vous préparer et arriver à votre rencontre avec une documentation bien planifiée. Voici **une liste de quelques documents** que vous devriez avoir en votre possession lors de votre rencontre.

- **Les coordonnées de votre employeur**
- **Une preuve de résidence**
- **Une carte d'identité avec photo**
- **Les renseignements sur vos dettes courantes**
- **Une preuve de vos revenus**
- **Une preuve de votre mise de fonds**
- **Une preuve de vos économies et de vos placements**

Ces documents en main, vous sauverez du temps, aurez l'air professionnel et sérieux et projetterez une image positive à votre prêteur. Il prendra votre demande de préapprobation d'autant plus au sérieux et répondra à vos questions avec intérêt.



# La préapprobation hypothécaire

## Explications du courtier

C'est l'heure de la rencontre. On vous expliquera d'abord les modalités d'un prêt hypothécaire ainsi que des taux d'intérêt. Ensuite, avec les documents et les informations que vous lui fournirez, votre prêteur pourra préapprouver votre prêt.



## Capacité d'emprunt

Faire préapprouver son prêt consiste à cibler le montant maximal que vous pouvez emprunter, ainsi que les paiements mensuels que cela vous occasionnera. C'est extrêmement efficace pour planifier l'étape de la recherche.

La préapprobation vous permettra notamment de cibler vos critères de recherche et le type d'habitation que vous désirez. Nous en parlerons plus en détail à la prochaine étape.



## Approbation officielle

Votre courtier hypothécaire vous remettra alors une approbation officielle signée par le prêteur que vous aurez choisi. Cependant, il est à noter que la préapprobation ne garantit pas que vous obtiendrez un prêt dès que vous aurez ciblé une propriété intéressante. L'institution financière devra d'abord procéder à l'évaluation de la propriété, et vérifier que les modalités de vente et le prix sont acceptables pour le prêteur (ratio prix/valeur marchande).



# Étape 4: Choisir le type de propriété et les critères

Voilà, la phase des calculs est en grosse partie terminée. Vous avez obtenu votre préapprobation de prêt et vous savez le montant maximal que vous pouvez emprunter. Vous connaissez désormais bien vos finances et il vous reste désormais à trouver la propriété dont vous rêvez. **Vous êtes maintenant rendu à l'étape de choisir le type de propriété qui vous convient.** Cela peut sembler banal pour plusieurs, mais c'est une véritable réflexion qui s'impose pour d'autres.

Êtes-vous plus du style condo et vie urbaine ? Planifiez vous avoir une grande famille et des enfants ? Si oui, la maison unifamiliale de 3-4 chambres vous intéressera sûrement plus. Avec  votre courtier immobilier, vous devrez alors déterminer vos critères de recherches, afin de savoir ce que vous voulez !



# Style de vie

Vous avez 25 ans et vous amorcez votre carrière? Vous travaillez quarante heures semaines et votre emploi vous demande de vous déplacer au Centre-Ville chaque jour? Vous êtes mère de deux enfants qui commencent l'école cette année? Vous êtes jeune et aimez la nature et le plein air ?

**Une multitude de critères résultants de votre style de vie peuvent influencer votre choix de propriété.**

## L'influence de votre style de vie sur votre propriété

Si vous désirez vivre au Centre-Ville et que vous avez un budget de 350 000\$, vous allez probablement vous tourner vers un condominium. Si vous désirez être tranquille et ne pas avoir de voisin, vous opterez sûrement pour une maison en campagne ou en banlieue éloignée. Si vous avez des enfants, vous rechercherez nécessairement une propriété avec un terrain assez grand, plusieurs chambres et à proximité d'établissements d'enseignement. Votre style de vie aura donc un impact majeur sur votre choix de type de propriété.





# Emplacement

Connexe avec le style de vie, **l'emplacement** dépend de vos projets, de vos loisirs, de votre style de vie et de votre emploi. Si vous désirez habiter dans un grand centre urbain, vous devrez faire des compromis sur la superficie du terrain.

À l'inverse, si vous désirez avoir un grand terrain, vous devrez nécessairement vous éloigner de la ville et des services.

En campagne vous aurez une maison plus grande et un terrain plus vaste pour moins cher, mais les services seront éloignés. En ville, pour le même budget, vous aurez quelque chose de considérablement plus petit, mais très près des services.

Tout dépend de votre style de vie et de vos objectifs. Ciblez un secteur ou une région pour orienter les recherches de votre courtier à l'étape suivante.



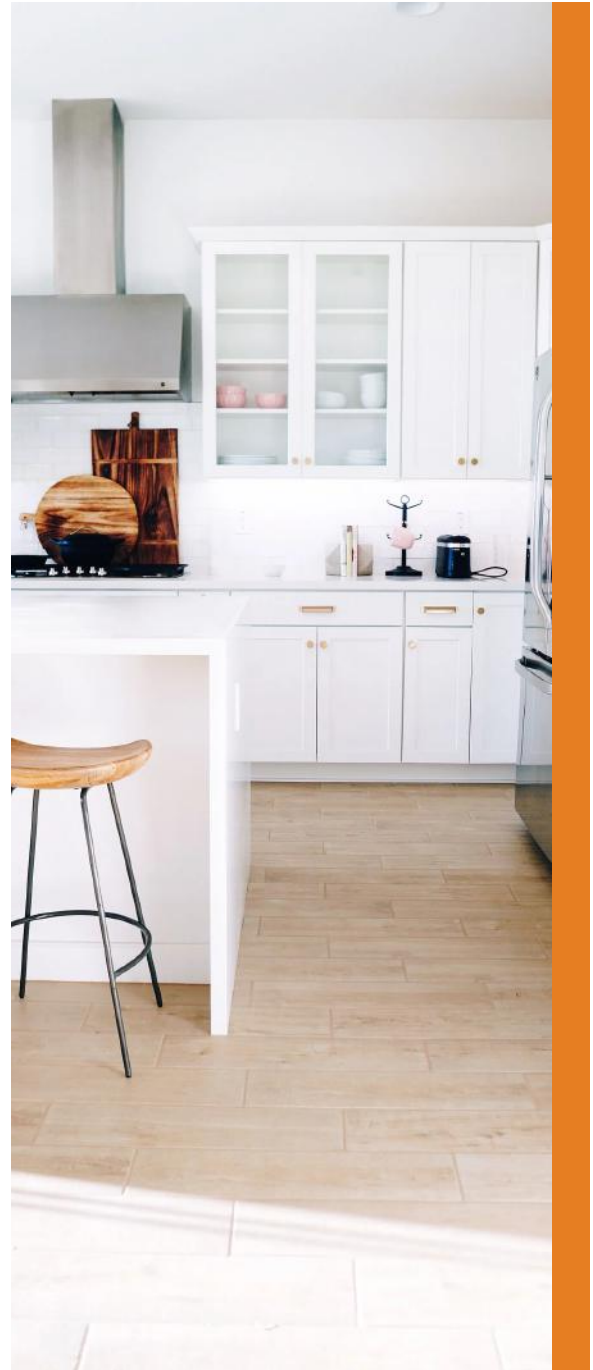
# Caractéristiques

Afin d'aider votre courtier immobilier dans ses recherches, il sera utile de connaître vos critères concernant la propriété que vous souhaitez acheter:

- **Nombre de chambres**
- **Nombre de salles de bain**
- **Rénové absolument ou non**
- **Superficie du terrain**
- **Style général de la propriété**
- **Etc.**

Avez-vous des exigences particulières en matière de commodités? Tenez-vous à ce qu'une piscine soit aménagée sur votre terrain? Voulez-vous que votre maison ait une unité de climatisation centrale? Voulez-vous être à proximité d'une gare de train?

Les exigences particulières que vous pouvez avoir auront nécessairement un impact sur le type de propriété que vous désirerez habiter.



# Les principaux types de propriété

## La maison unifamiliale

La propriété est seule sur son terrain et le propriétaire à la jouissance exclusive de toute la propriété. Un idéal pour les familles, ce type d'habitation répond aux besoins d'une clientèle en quête d'espace.



## Le condo

La popularité des condos à exploser au cours de la dernière décennie. L'acheteur est propriétaire exclusif de sa partie privative (son condo) et copropriétaire des espaces communs de l'immeuble dont il partage les frais d'entretien avec les autres propriétaires.



## Le jumelé/maison de ville

Un jumelé est une propriété scindée en deux parties privatives qui sont collées l'une à l'autre. Chaque propriétaire est propriétaire exclusif de sa partie privative et d'une partie du terrain. Le principe est le même pour les maisons de ville, mais le propriétaire aura des voisins de chaque côté de sa propriété.



# Étape 5: La prospection et la recherche

C'est l'heure de la recherche! Maintenant que vous avez ciblé quel type de propriété vous recherchez et que vous avez identifié une série de critères de recherche, vous pouvez amorcer votre prospection. La prospection consiste à rechercher sur tous les médias disponibles afin de trouver une propriété qui répond à l'ensemble, ou à la plupart, de vos critères. À l'aide de ces derniers, vous pouvez d'ailleurs vous créer des filtres lors de vos différentes recherches afin de diminuer le nombre de résultats, et éviter du même coup de perdre du temps.

## **Saviez-vous que les services d'un courtier immobilier sont gratuits ?**

Pourquoi magasiner seul les propriétés à vendre, quand [un courtier immobilier](#) peut vous aider gratuitement à le faire ? En effet, les courtiers offrent sans frais leurs services aux acheteurs, et touchent une partie de la commission payée par le vendeur. Vous pouvez ainsi simplifier grandement vos démarches !





# Les canaux de recherche

Il existe une multitude de canaux de recherche qui vous permet d'avoir accès à des listes de propriétés en vente. Afin de vous simplifier la tâche, voici ceux qui sont le plus utilisés :

- **Bouche-à-oreille**
- **Affiches à vendre**
- **Médias sociaux**
- **Journaux et magazines immobiliers**
- **Site de petites annonces**
- **Sites Web immobiliers**
- **Courtier immobilier**
- **Centris**

Les sites de petites annonces et les sites Web immobiliers ont souvent des moteurs de recherche qui permettent de filtrer les informations et de cibler des critères. Cela peut vous faciliter considérablement la tâche.



# Un courtier pour l'achat ?

Une méthode de prospection efficace est de faire affaire avec [un courtier immobilier pour l'achat de votre propriété](#). Contrairement à ce que l'on peut penser, ce n'est pas seulement les vendeurs qui peuvent y recourir.

Un acheteur pourrait ainsi faire appel aux services d'un courtier, et si celui-ci parvient à trouver la maison idéale et que vous décidez de l'acheter, il partagera la commission du courtier du vendeur, et ce, aux frais du vendeur. Le vendeur paie le même montant de commission, c'est le courtier du vendeur qui s'en voit désavantagé.

Mais du même coup, c'est votre courtier qui a fait le travail et il est donc normal qu'il partage la commission. **Pour vous, il n'y a que des avantages. Il simplifie toutes vos démarches d'achat et s'assure que vous ne faites pas d'erreur.**

Article complet: [Avantages d'acheter avec un courtier immobilier au Québec](#)

# Visitez, visitez et visitez !

**On ne le répétera jamais assez, mais avant d'acheter, visitez le plus de propriétés possible.** Il arrive souvent que des acheteurs visitent une propriété et tombent en amour avec cette dernière et que cela voile leur jugement lorsque vient le temps de négocier le prix de vente.

Avant de faire votre choix, visitez beaucoup de maisons, **posez des questions aux vendeurs** et prenez des notes. Il n'y a aucun mal à poser des questions en lien avec la maison à vendre.

Lorsque vous aurez ciblé la propriété qui vous convient, il sera désormais temps de passer à l'étape suivante et de formuler une promesse d'achat.



# Étape 6: La promesse d'achat et les frais

Vous avez enfin trouvé la propriété de vos rêves. Elle répond à vos critères et elle rentre dans votre budget. Bravo! Que devez-vous faire ensuite? C'est à cette étape-ci que vos économies et votre mise de fonds seront finalement utilisées. Mais avant toute chose, vous devez faire une offre d'achat et conclure la vente.

## Formuler une offre d'achat

L'offre d'achat, aussi appelé « convention achat-vente », est un document officiel qui lie les deux parties sur le plan juridique. Il est bien important qu'elle soit rédigée de façon minutieuse et avec le souci du détail. L'omission d'un seul point peut vous valoir des ennuis. Ce document peut être préparé par votre courtier ou par un notaire. Certaines personnes choisissent de rédiger eux-mêmes leur propre offre d'achat, mais cela demande une certaine expérience. L'offre d'achat est donc un document rédigé par l'acheteur et qui est remis au vendeur. Celui-ci peut alors décider d'accepter ou de refuser.

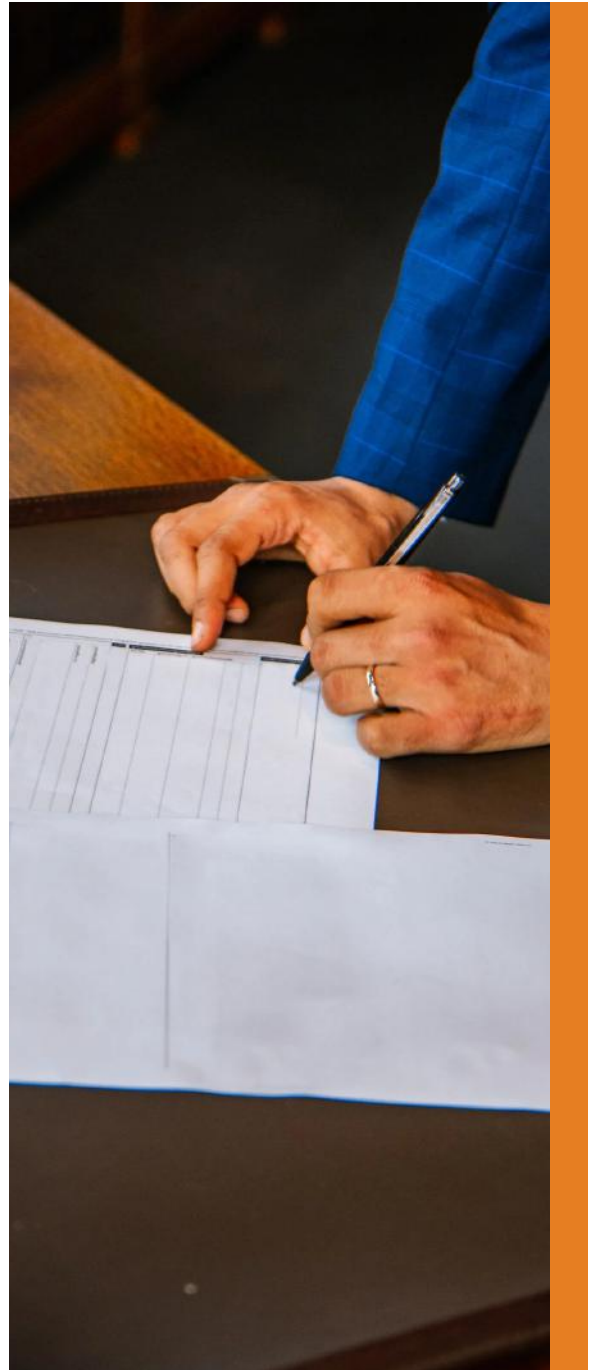




# Le contenu de l'offre d'achat

Votre promesse d'achat doit contenir une foule d'informations. **Celle-ci doit obligatoirement mentionner les points suivants :**

- Votre nom, le nom du vendeur ainsi que l'adresse de la propriété
- Le prix d'achat que vous offrez au vendeur
- Le montant de votre acompte
- Les éléments que vous souhaitez inclure dans l'achat (exemple : biens meubles, etc.)
- La date de clôture, soit la date à laquelle vous souhaitez prendre possession de la propriété
- La demande d'un certificat de localisation de la propriété
- La date d'expiration de l'offre d'achat
- Toute autre condition, par exemple « à la satisfaction de l'acheteur suite à l'inspection » ou encore « suite à l'approbation du financement »





# Obtenir son prêt hypothécaire

Votre promesse d'achat a été acceptée et vous avez trouvé un terrain d'entente avec le vendeur. Super! Vous y êtes presque. Vous devez maintenant vous présenter à votre institution pour obtenir votre prêt hypothécaire. Si vous avez obtenu une préapprobation et que le prix d'achat respecte votre budget, c'est un excellent départ. Il restera donc à votre institution à vérifier la valeur marchande de la propriété en faisant appel à un évaluateur. Il est important que la valeur marchande de l'immeuble ne soit pas considérablement inférieure au prix payé.

On vous demandera alors de vous présenter avec une foule de documents. Voici une liste assez exhaustive des différents documents normalement demandés :

- Description officielle de la propriété
- Répertoire photo
- Spécifications du bâtiment
- Le rôle d'évaluation le plus récent
- Rapport d'inspection
- Un certificat de localisation
- Une estimation des rénovations à faire
- Les frais de chauffage et de services publics
- L'offre d'achat signée
- Les frais de copropriété (si applicable)
- Un rapport d'évaluation de la propriété (qui sera fait s'il n'y en a pas)

# Les différents frais reliés à l'achat d'une maison

**La mise de fonds** : elle consiste en une proportion du prix d'achat de la propriété. Si votre mise de fonds est inférieure à 20%, vous devrez contracter une assurance prêt hypothécaire.

**Frais d'inspection** : Une inspection est fortement recommandée et devrait être incluse dans l'offre d'achat. Les frais sont d'environ 500\$.

**Frais d'évaluation** : Votre institution fera évaluer la propriété que vous désirez acquérir. Le coût d'une telle opération est de l'ordre de 250-350\$.

**Prime d'assurance** : Si vous fournissez une mise de fonds inférieure à 20%, vous devrez payer une prime d'assurance prêt hypothécaire qui dépend de la valeur du bien immobilier. Votre prêteur vous renseignera plus à ce sujet.

**Frais d'inscription sur le registre foncier/Droit de mutation** : Correspond à un % du prix de vente de la propriété.

**Frais de notaire/clôture** : Lors du transfert de la propriété, le montant est souvent partagé entre le vendeur et l'acheteur.

**Frais de déménagement** : Coûts des camions et des déménageurs ainsi que du matériel d'emballage. Le montant est souvent de quelques centaines de dollars.

**Rénovations** : Si vous prévoyez que la maison que vous allez acheter nécessitera des rénovations, il est bien de se prévoir un fonds monétaire destiné à cette fin.

**Et plus encore...**

## ÉTAPE 7

# Le notaire, la détention et les engagements

Lorsque l'offre d'achat est acceptée et que votre institution a donné son approbation, il est maintenant temps de passer chez le notaire pour effectuer le transfert de propriété.

**Voici la séquence événementielle qui survient alors :**

1. **Votre institution** remet l'argent du prêt que vous avez contracté à votre notaire.
2. **Vous remettez** la mise de fonds et les frais de clôture à votre notaire. Les frais de clôture sont d'environ 1 500\$ à 4 000\$, et servent à couvrir les honoraires du notaire, le droit de cession immobilière et d'autres frais.
3. **Votre notaire** paie le vendeur. Il enregistre ensuite la propriété à votre nom et vous remet l'acte de vente et les clés de votre nouvelle propriété.

[TROUVEZ UN NOTAIRE ICI](#)





# Engagements du propriétaire

## Coûts d'occupation

Être propriétaire vient avec ses désavantages. En effet, vous ne devez surtout pas négliger, ou sous-estimer, les coûts qui viendront s'ajouter à vos paiements hypothécaires. On parle ici des coûts d'occupations. Ces coûts comprennent les dépenses d'entretien, les réparations, le déneigement, l'aménagement paysager ou encore l'installation d'un système d'alarme. Si vous êtes en condo, la plupart de ces dépenses sont incluses dans les frais de copropriété.

## Paiements hypothécaires

Le mot d'ordre : payer à temps! Vous pouvez négocier avec votre institution financière afin de faire des versements par semaine, aux deux semaines ou encore une fois par mois. Il est important de payer à temps, car des défauts de paiements peuvent rapidement faire baisser votre score de crédit.



## Les rénovations

Dépendamment de votre situation, il est possible que la propriété que vous avez achetée ait besoin de rénovations ou encore que vous sentiez le besoin d'effectuer des améliorations. Vous devez cependant garder à l'esprit que certaines rénovations se paieront d'elle-même avec le temps, tandis que d'autres sont pour votre simple agrément. La valeur contributive de chaque type de rénovation est différente. Vous devez donc cibler celles qui augmenteront le plus la valeur de votre propriété.



# Profitez-en et vivez des moments inoubliables

Il est maintenant temps de profiter de votre propriété. Devenir propriétaire est le rêve de la majorité de la population canadienne, et le processus d'achat ne devrait surtout pas être un fardeau.

Au contraire, profitez de ce processus pour revoir votre situation financière personnelle et pour vous projeter dans l'avenir.

**Maintenant que vous êtes propriétaire, protégez votre investissement et amorcez cette nouvelle phase de votre vie.** Vous vivrez certainement des moments inoubliables dans votre nouvelle demeure!





# Conclusion

## **Voilà, la transaction est officialisée !**

Une fois que vous aurez les clés de votre nouvelle propriété, vous pourrez amorcer le processus de déménagement et personnaliser votre propriété à votre goût !

Nous vous laissons ici quelques liens vers des articles très utiles qui pourraient vous intéresser !

Bon succès dans votre projet !



## **À LIRE**

[Taux de Commission d'un Courtier Immobilier](#)

[Tarifs de notaire pour l'achat d'une maison](#)

[Les avantages de consulter un courtier hypothécaire](#)