L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE

Guide à l'intention des consommateurs

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

LA SCHL — AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à **www.schl.ca** ou suivez-nous sur **Twitter, YouTube, LinkedIn** et **Facebook**.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

L'achat d'une maison étape par étape

Guide à l'intention des consommateurs

La SCHL offre de nombreux renseignements relatifs à l'habitation.

Pour obtenir des informations supplémentaires, visitez notre site Web (www.schl.ca) ou composez le 1-800-668-2642.

This publication is also available in English under the title:
Homebuying Step by Step:
A Consumer Guide and Workbook (60946)

Cet ouvrage vous est transmis à titre d'information générale seulement. L'utilisateur assume l'entière responsabilité de l'usage qui est fait de cette information ou des mesures prises en la consultant. Il est conseillé aux lecteurs de consulter les ressources professionnelles appropriées afin de déterminer les mesures convenant à leur cas particulier. La SCHL n'assume en aucun cas la responsabilité des conséquences découlant de l'utilisation de l'information figurant dans ce guide.

Données de catalogage avant publication (Canada)

Vedette principale au titre :

L'achat d'une maison étape par étape : Guide à l'intention des consommateurs

Éd. rév.

Publ. aussi en anglais sous le titre :
Homebuying Step-by-Step: A Consumer Guide and Workbook

No de cat. NH15-114/2004F

ISBN 0-662-78467-7

1. Habitations – Achat – Canada – Guides, manuels, etc.
2. Habitations – Coût – Canada – Guides, manuels, etc.
3. Accession à la propriété – Canada – Guides, manuels, etc.

I. Société canadienne d'hypothèques et de logement.

HD1379.H65 2004 332.7'22'0971 C2004-980342-5

© 1998, Société canadienne d'hypothèques et de logement

Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage dans un système d'extraction ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada

Réalisation : SCHL

Révision : 2002, 2003, 2004, 2007, 2007, 2008, 2011, 2012, 2013, 2014

Réimpression : 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2011, 2012, 2013, 2014

TABLE DES MATIÈRES

Introduction

Étape 1 :
Devenir propriétaire, est-ce pour moi? 5

Étape 2 :
Ai-je les moyens d'accéder à la propriété? 7

Étape 3 :
Quelle maison me convient? 21

Étape 4 :
Le processus d'achat. 37

Étape 5 :
Me voilà propriétaire 47

Les mots utiles à connaître lors de l'achat de votre maison . . . 52

Introduction

Formidable! Vous avez décidé de réaliser le rêve d'une vie... acheter une maison! Vous aurez enfin votre propre demeure où vous pourrez faire des améliorations et des rénovations à votre guise. Sans compter qu'il peut s'agir là d'un excellent investissement.

L'achat d'une maison peut se révéler un défi. Pour arriver à destination, vous ferez affaire avec de nombreuses personnes de divers milieux et vous vous poserez certainement beaucoup de questions :

- Que devrais-je demander à l'agent immobilier?
- Quels genres de questions devrais-je me préparer à poser au prêteur?
- Quelle différence y a-t-il entre un rapport d'évaluation et un rapport d'inspection?
- Puis-je ajouter le coût des rénovations à mon prêt hypothécaire?
- Où puis-je trouver de l'information fiable?

Le guide de la SCHL intitulé *L'achat d'une maison étape par étape* vous facilitera la tâche en vous fournissant l'information et les outils dont vous aurez besoin pour prendre une décision éclairée et responsable concernant l'achat d'une maison. Ce manuel pratique fournit des exemples et renferme des listes de vérification qui vous guideront tout au long du processus d'acquisition.

L'information contenue dans le guide se veut claire et simple. Elle vous aidera à savoir à qui vous adresser, quelles questions poser et quoi faire à chacune des étapes. Lors du processus menant à l'achat d'une maison, vous lirez ou entendrez peut-être des mots qui ne vous sont pas familiers. Or, vous trouverez à la fin du guide, la définition de beaucoup de ces mots.

Ce guide vous permettra de faire de l'achat d'une maison une expérience stimulante et enrichissante – comme il se doit!

@u cœur de l'habitation

Le bulletin électronique est la source par excellence où trouver des conseils fiables pour l'entretien de votre habitation. Allez jeter un coup d'œil aux numéros déjà parus et abonnez-vous sur le site www.schl.ca/bulletins.

ÉTAPE 1

Devenir propriétaire, est-ce pour moi?

L'achat d'une propriété est l'une des décisions les plus importantes que vous allez prendre dans votre vie sur les plans émotif et financier. Vous pouvez vous préparer en apprenant davantage sur le processus d'achat d'une habitation et les responsabilités de propriétaire. Les différences entre la location et l'achat d'une maison sont nombreuses, et la liste des avantages et des inconvénients pour les deux options est longue. Rappelez-vous toutefois que ce qui est bon pour l'un ne l'est pas nécessairement pour l'autre. Avant d'aller plus loin, voici quelques questions auxquelles vous devriez répondre :

- Possédez-vous les compétences nécessaires en gestion financière?
- Comment évalueriez-vous votre stabilité financière?
- Êtes-vous prêt à assumer la responsabilité de tous les coûts liés à une propriété, entre autres les mensualités hypothécaires, les réparations et l'entretien?
- Pouvez-vous consacrer le temps nécessaire à l'entretien d'une habitation?

La location, tout comme l'achat, comporte des avantages et des inconvénients. Chacun doit prendre la meilleure décision en fonction de sa propre situation. L'achat d'une maison ne convient pas nécessairement à tous. Prenez quelques instants pour songer aux avantages et aux inconvénients de l'achat et de la location. Remplissez la grille ci-dessous pour vous guider.

Avantages de la location	Inconvénients de la location
Avantages de l'achat	**Inconvénients de l'achat**

Revoyez la grille que vous avez remplie et poussez plus loin la réflexion. Les avantages de l'achat d'une maison sont-ils véritablement supérieurs aux avantages de la location? Qu'en est-il des inconvénients?

Même si l'accession à la propriété se révèle le bon choix pour vous, vous devez être prêt sur les plans financier et émotif. L'acquisition d'un logement dépasse la simple question d'argent. Il faut aussi écouter son cœur… et bien tenir compte de son mode de vie.

ÉTAPE 2

Ai-je les moyens d'accéder à la propriété?

Calculateurs en ligne
Des outils conviviaux qui vous aident à mieux comprendre votre situation financière.

Déterminez combien vous avez les moyens de payer pour une habitation, ainsi que le prix que ne devraient pas dépasser les maisons que vous considérez.

La SCHL offre des ***outils interactifs en ligne*** *pour le calcul du budget des ménages et des mensualités de remboursement des dettes.*

Pour effectuer des calculs de manière simple et rapide, visitez le site ***www.schl.ca*** *aux liens suivants :*

- *Achat d'un logement*
- *Étape 2 : Ai-je les moyens d'accéder à la propriété?*

Comment savoir si vous êtes prêt sur le plan financier à devenir propriétaire?

La deuxième étape vous permettra, par des calculs simples, d'évaluer votre situation financière et de connaître le prix maximum que vous devriez considérer.

À combien s'élèvent vos dépenses actuellement?

Tout d'abord, vous devez déterminer le montant de vos dépenses actuelles. À cette fin, vous devez calculer :

- les dépenses mensuelles de votre ménage; et
- vos mensualités de remboursement des dettes.

Calcul des dépenses de votre ménage

Quel est le budget actuel de votre ménage? Combien dépensez-vous chaque mois?

La feuille de calcul du *budget actuel du ménage* à la page suivante vous aide à examiner de manière réaliste vos dépenses mensuelles courantes. Remplissez les cases qui s'appliquent à votre situation et faites le calcul.

Calcul des mensualités de remboursement des dettes

Savez-vous à combien s'élèvent vos dettes? Vous avez besoin de cette information pour savoir si vous avez les moyens d'accéder à la propriété. Si vous décidez d'acheter une maison, les prêteurs hypothécaires vous demanderont cette information.

À l'aide du tableau ci-dessous, calculez vos mensualités de remboursement actuelles. Remplissez toutes les cases qui s'appliquent à votre situation.

DETTES MENSUELLES	PAIEMENT MENSUEL MOYEN
Emprunt(s) se rapportant à des biens personnels	$
Prêts-autos ou frais de location	$
Prêts personnels ou marges de crédit	$
Cartes de crédit	$
Prêts étudiants	$
Autres prêts	$
Total des paiements mensuels relatifs aux dettes (additionnez les dépenses ci-dessus)	$

Calcul du total de vos dépenses mensuelles

Les dépenses mensuelles totales se composent de vos dépenses de ménage et de vos remboursements de dette. Pour calculer vos dépenses mensuelles, additionnez le total obtenu du *budget actuel du ménage* à celui du formulaire de calcul de mensualités liées au *remboursement des dettes*, à l'aide du tableau ci-dessous.

Dépenses mensuelles totales	Remboursements des dettes (total tiré du tableau sur les mensualités de remboursement)	TOTAL

BUDGET ACTUEL DU MÉNAGE	
Détails	**Coût mensuel moyen**
Frais de logements actuels	
Loyer	$
Électricité (si payé séparément)	$
Chauffage (si payé séparément)	$
Eau (si payé séparément)	$
Entretien et réparations	$
Stationnement (si payé séparément)	$
Autres dépenses courantes	
Câblodistribution, satellite, location de vidéos	$
Automobile : essence	$
Automobile : assurances et permis de conduire	$
Automobile : réparations et entretien	$
Dons de bienfaisance	$
Gardiennage d'enfant(s)	$
Soutien d'un enfant et pension alimentaire	$
Vêtements	$
Assurance des biens personnels	$
Soins dentaires	$
Sorties, loisirs, cinéma	$
Ameublement	$
Épicerie	$
Internet	$
Assurance-vie	$
Dîners et repas à l'extérieur	$
Frais médicaux, ordonnances et soins de la vue	$
Journaux, magazines et livres	$
Articles personnels	$
Transport en commun	$
Économies (comptes bancaires, REER)	$
Téléphone/téléphone cellulaire	$
Autres dépenses	$
Total des dépenses mensuelles	$
Note : Vous avez peut-être d'autres dépenses qui ne sont pas mentionnées dans cette feuille de travail.	

*Des exemplaires supplémentaires du **Budget actuel du ménage** sont disponibles à la fin du guide.*

Quel prix avez-vous les moyens de payer?

Avant de commencer vos recherches en vue de devenir propriétaire d'une maison, il est important de déterminer votre capacité de payer. Il vous faut tenir compte des différents frais relatifs à l'achat et à la possession d'une maison que vous devrez acquitter. Outre l'acquisition de l'habitation, les autres grandes dépenses seront les frais de chauffage, l'impôt foncier (et la taxe scolaire s'il y a lieu), l'entretien de la propriété et les éventuels travaux de rénovation. Deux règles simples peuvent vous aider à déterminer de manière réaliste ce que vos moyens vous permettent de payer. Vous devez bien comprendre ces règles pour savoir si vous pourrez obtenir un prêt hypothécaire.

Première règle d'accessibilité financière

Selon la première règle, vos frais d'occupation mensuels ne devraient pas dépasser 32 % de votre revenu mensuel brut moyen. Les frais d'occupation comprennent les mensualités hypothécaires (capital et intérêts), les taxes ou impôts fonciers et les frais de chauffage. Cette notion est représentée par l'acronyme CITC, pour capital, intérêts, taxes, chauffage.

Si vous songez à acheter une copropriété ou une propriété située sur un terrain loué, voici ce que vous devez savoir :

- Dans le cas d'un logement en copropriété, les CITC comprennent également la moitié des charges mensuelles de copropriété.
- S'il s'agit d'un terrain loué à bail, les CITC incluent aussi la totalité du loyer annuel du terrain.

Les prêteurs additionnent les frais d'occupation pour déterminer le pourcentage de votre revenu mensuel brut moyen qu'ils représentent. Ce pourcentage s'appelle **rapport d'amortissement brut de la dette,** ou **rapport ABD**. Pour que votre demande de prêt hypothécaire soit retenue, votre rapport ABD ne doit pas dépasser 32 % du revenu mensuel brut de votre ménage.

Utilisez le tableau ci-dessous pour déterminer votre rapport ABD.

CALCUL DU RAPPORT ABD	
Revenu mensuel brut moyen personnel (avant les retenues)*	$
Revenu mensuel brut moyen du conjoint (avant les retenues)	$
Autres revenus mensuels (revenus provenant de placements ou d'autres sources hors travail)	$
(A) Total du revenu mensuel moyen (additionnez les montants ci-dessus)	$
(B) Multipliez le montant A par 0,32 = **ABD**	$

** Le salaire brut correspond au revenu avant impôts.*

Deuxième règle d'accessibilité financière

Selon la deuxième règle, le montant total consacré mensuellement au remboursement de l'ensemble de vos dettes (frais d'occupation (CITC), et prêt-auto ou location de voiture, cartes de crédit, marges de crédit, etc.) ne devrait pas dépasser 40 % de votre revenu mensuel brut moyen. Vous avez calculé ces mensualités à l'aide du tableau portant sur les dettes mensuelles. Le pourcentage obtenu correspond à votre rapport d'amortissement total de la dette (rapport ATD).

Remplissez les tableaux ci-dessous pour calculer les rapports ABD et ATD.

CALCUL DU RAPPORT ATD	
(A) Total du revenu mensuel moyen d'après le calcul du rapport ABD (montant A)	$
(B) Multipliez le montant A par 0,40 = ATD	$
Additionnez vos paiements mensuels (emprunts, cartes de crédit et autres dettes)	
Prêts-autos	$
Marges de crédit ou prêts personnels	$
Cartes de crédit	$
Prêts étudiants	$
Tout autre paiement mensuel	$
(C) Total des paiements mensuels indiqués ci-dessus	$
(D) Soustrayez C de B pour déterminer les frais de logement mensuels que vous pouvez supporter	$

Prix maximal que vous pouvez payer pour une habitation

Le prix d'achat maximum que vous pouvez payer, de façon réaliste, dépend de plusieurs facteurs, dont les plus importants sont le revenu mensuel brut moyen de votre ménage, la mise de fonds et le taux d'intérêt hypothécaire. Pour la plupart des gens qui achètent une maison – plus particulièrement dans le cas d'une première propriété – le plus difficile, c'est d'économiser en vue de la mise de fonds.

Assurance prêt hypothécaire

L'assurance prêt hypothécaire protège les prêteurs en cas de défaut de paiement de la part de l'emprunteur et permet aux consommateurs d'accéder à la propriété en versant une mise de fonds à compter de 5 %*, tout en profitant des mêmes taux d'intérêt que les ménages disposant d'une mise de fonds de 20 %.

Calculateurs en ligne

Des outils conviviaux qui vous aident à mieux comprendre votre situation financière.

Déterminez combien vous avez les moyens de payer pour une habitation, ainsi que le prix que ne devraient pas dépasser les maisons que vous considérez.

La SCHL offre des ***outils interactifs en ligne*** *pour le calcul du budget des ménages et des mensualités de remboursement des dettes.*

Pour effectuer des calculs de manière simple et rapide, visitez le site ***www.schl.ca*** *aux liens suivants :*

- *Achat d'un logement*
- *Étape 2 : Ai-je les moyens d'accéder à la propriété?*

* La mise de fonds minimale pour obtenir une assurance prêt hypothécaire dépend du prix d'achat de l'habitation. Si le prix d'achat est de 500 000 $ ou moins, la mise de fonds minimale est de 5 %. Si le prix d'achat est supérieur à 500 000 $, la mise de fonds minimale est égale à 5 % de la première tranche de 500 000 $ plus 10 % du reste. Une assurance prêt hypothécaire ne peut être contractée que lorsque la valeur d'achat ou la valeur de la propriété rénovée est inférieure à 1 000 000 $.

La prime d'assurance prêt hypothécaire exigée par la SCHL correspond à un pourcentage du montant du prêt, établi en fonction de plusieurs facteurs comme l'usage prévu (occupation par le propriétaire ou locatif), le type de prêt (achat, construction, refinancement), la capacité de l'emprunteur travailleur autonome à confirmer son revenu et l'importance de la mise de fonds.

FINANCEMENT NÉCESSAIRE	PRIME (% DU MONTANT DU PRÊT)
65 % ou moins du prix d'achat	0,60
75 % ou moins du prix d'achat	0,75
80 % ou moins du prix d'achat	1,25
85 % ou moins du prix d'achat	1,80
90 % ou moins du prix d'achat	2,40
Jusqu'à 95 % du prix d'achat	
Mise de fonds traditionnelle	3,60
Mise de fonds multisource	3,85

** Au Manitoba, en Ontario et au Québec, les primes sont assujetties à la taxe de vente provinciale. La taxe de vente provinciale ne peut pas être ajoutée au montant du prêt.*

Ce tableau vous donne une idée du prix maximal que vous pouvez payer pour une habitation, compte tenu de vos moyens.

REVENU DU MÉNAGE	MISE DE FONDS DE 5 %	PRIX D'ACHAT MAXIMUM	MISE DE FONDS DE 10 %	PRIX D'ACHAT MAXIMUM	MISE DE FONDS DE 25 %	PRIX D'ACHAT MAXIMUM
25 000 $	3 000 $	60 000 $	6 300 $	63 000 $	18 900 $	75 600 $
30 000 $	3 900 $	78 000 $	8 200 $	82 000 $	24 700 $	98 800 $
35 000 $	4 800 $	96 000 $	10 100 $	101 000 $	30 300 $	121 200 $
40 000 $	5 700 $	114 000 $	12 000 $	120 000 $	36 000 $	144 000 $
45 000 $	6 600 $	132 000 $	13 900 $	139 000 $	41 700 $	166 800 $
50 000 $	7 500 $	150 000 $	15 800 $	158 000 $	47 400 $	189 600 $
60 000 $	9 300 $	186 000 $	19 600 $	196 000 $	58 800 $	235 200 $
70 000 $	11 050 $	221 000 $	23 400 $	234 000 $	70 100 $	280 400 $
80 000 $	12 500 $	250 000 $	27 200 $	272 000 $	81 500 $	326 000 $
90 000 $	14 400 $	288 000 $	31 000 $	310 000 $	92 800 $	371 200 $
100 000 $	16 275 $	325 500 $	34 800 $	348 000 $	104 300 $	417 200 $

Ces chiffres sont arrondis à la centaine près.

Vos calculs indiquent que vous êtes prêt?

Une fois vos calculs terminés, vous sentez-vous suffisamment en confiance pour entreprendre le processus d'achat? L'accession à la propriété est à votre portée.

Vos calculs indiquent que des rajustements sont nécessaires?

Vous pourriez prendre du recul et apporter quelques rajustements. Vos résultats indiquent peut-être que vous aurez de la difficulté à verser vos mensualités de remboursement de dettes et, par conséquent, à obtenir un prêt hypothécaire? Voici ce que vous pouvez faire pour améliorer votre situation :

- Remboursez certains emprunts en premier.
- Épargnez afin de verser une mise de fonds plus élevée.
- Examinez de nouveau le budget actuel de votre ménage pour voir quelles dépenses pourraient être réduites. L'argent ainsi économisé permet de constituer une mise de fonds plus élevée.
- Cherchez une maison dans une gamme de prix inférieure – Rappelez-vous que votre première propriété ne sera pas nécessairement la maison de vos rêves.

Voici d'autres stratégies utiles :

- Consultez un conseiller en crédit qui pourra vous aider à trouver un moyen de réduire vos dettes.
- Achetez votre maison en vous prévalant d'un programme de location avec option d'achat qui pourrait être offert par le constructeur ou un organisme sans but lucratif.
- Renseignez-vous sur les programmes vous permettant de participer à la construction de votre maison.
- Demandez au service de l'habitation de votre municipalité s'il existe des programmes spéciaux.

Quelles sont les prochaines étapes?

Demande du dossier de crédit

Avant de vous accorder un prêt hypothécaire, le prêteur voudra savoir comment vous avez remboursé vos dettes et payé vos factures dans le passé. Pour ce faire, il examinera votre rapport de solvabilité provenant d'une agence d'évaluation du crédit (communément appelée bureau de crédit). Ce rapport fournit de l'information sur vos antécédents financiers et votre utilisation du crédit.

Avant de chercher un prêteur hypothécaire, obtenez une copie de votre propre dossier de crédit. Il y a deux grandes agences d'évaluation du crédit : Equifax Canada Inc. et TransUnion of Canada. Vous pouvez communiquer avec l'une ou l'autre pour obtenir votre rapport de solvabilité. Ce service est rarement gratuit.

Lorsque vous l'aurez obtenu, examinez votre dossier afin de vous assurer que les renseignements qu'il contient sont exacts et complets.

Si vous n'avez pas d'antécédents en matière de crédit...

Si vous n'avez pas d'antécédents en matière de crédit, il est important que vous commenciez à établir votre solvabilité. Par exemple, demandez une carte de crédit ordinaire, assortie de modalités et de taux d'intérêt intéressants. Portez de petits achats à votre carte de crédit et réglez votre état de compte dès que vous le recevrez.

Si vous avez de mauvais antécédents de crédit…

Si votre cote de crédit laisse à désirer, les prêteurs ne voudront peut-être pas vous accorder un prêt hypothécaire tant que vous n'aurez pas rétabli votre solvabilité en remboursant vos dettes régulièrement et à temps. La plupart des renseignements négatifs, notamment une faillite, sont supprimés de votre dossier de crédit après sept ans.

Si vous avez une mauvaise cote de crédit, vous voudrez peut-être consulter un conseiller en crédit ou discuter avec votre prêteur des options qui s'offrent à vous.

Approbation préalable du prêt hypothécaire

Il peut s'avérer judicieux d'obtenir un prêt hypothécaire préapprouvé avant d'entreprendre la recherche d'une propriété. Beaucoup d'agents immobiliers vous demanderont si vous disposez d'un prêt préapprouvé. Afin d'établir le montant du prêt que vous serez en mesure de rembourser, le prêteur examine vos finances personnelles. Il vous remet ensuite une confirmation écrite ou un certificat indiquant le taux d'intérêt qu'il vous garantit pendant une période déterminée. Cette confirmation ne vous assure toutefois pas d'obtenir un prêt hypothécaire.

Même si vous n'avez pas trouvé l'habitation que vous souhaitez acheter, le montant d'un prêt hypothécaire préapprouvé vous permet de garder à l'esprit une fourchette de prix appropriée.

Ayez ces renseignements avec vous lors de votre première rencontre avec un prêteur :

- Renseignements personnels confirmés à l'aide de pièces d'identité, comme votre permis de conduire
- Précisions sur votre emploi, notamment une preuve de salaire, sous la forme d'une lettre de votre employeur
- Toutes vos sources de revenu
- Renseignements sur vos comptes bancaires, vos emprunts et vos autres dettes
- Preuve de vos actifs financiers
- Provenance et montant de votre mise de fonds et de votre acompte
- Preuve de la provenance des fonds servant à payer les frais de clôture (qui représentent habituellement de 1,5 % à 4 % du prix d'achat)

Tirez profit de votre prêt hypothécaire

Votre prêteur ou votre courtier vous offriront différentes options pour vous permettre de trouver le prêt qui convient le mieux à vos besoins. Voici les options les plus courantes :

Période d'amortissement

On entend par période d'amortissement la période pendant laquelle vous choisissez de rembourser votre prêt hypothécaire. Règle générale, les prêts hypothécaires sont assortis d'une période d'amortissement de 25 ou 30 ans, mais celle-ci pourrait n'être que de 15 ans. Habituellement, plus la période d'amortissement est longue, moins les mensualités sont élevées. Cependant, plus la période d'amortissement est longue, plus les frais d'intérêt que vous devrez payer seront élevés. On peut réduire les frais d'intérêt en faisant des paiements ponctuels supplémentaires lorsque c'est possible.

Calendrier des versements

Vous avez l'option de rembourser votre prêt hypothécaire chaque mois, deux fois par mois, toutes les deux semaines ou chaque semaine. Vous pouvez également choisir d'accélérer vos paiements. Par exemple, dans le cas d'un prêt hypothécaire de 250 000 $ (taux d'intérêt de 5 % et période d'amortissement de 25 ans), le fait d'opter pour des versements aux deux semaines en mode accéléré au lieu de versements aux deux semaines ordinaires

(727 $ plutôt que 670 $) vous permet de rembourser votre prêt hypothécaire plus rapidement. Vous rembourseriez ainsi votre prêt en un peu plus de 21 ans et réduiriez les frais d'intérêt de presque 30 000 $.

Cela équivaut ordinairement à une mensualité additionnelle par année.

Taux d'intérêt

Vous aurez le choix entre un taux fixe, un taux variable ou un taux variable protégé (ou plafonné). Le *taux fixe* ne varie pas pendant le terme du prêt hypothécaire. Ce taux est légèrement plus élevé, mais il offre la tranquillité d'esprit de savoir que les frais d'intérêt vont demeurer inchangés pendant cette période.

Avec un *taux variable*, les frais d'intérêt que vous payez varient selon les fluctuations du marché. Règle générale, le montant global des versements hypothécaires n'est pas modifié, mais ce qui change c'est la portion de ce montant affecté au paiement mensuel des frais d'intérêt et celle qui va au remboursement du prêt hypothécaire (remboursement du capital). Si les taux d'intérêt baissent, vous remboursez votre prêt hypothécaire plus rapidement. S'ils remontent, une plus grande portion du paiement sera consacrée aux frais d'intérêt, de sorte que le remboursement sera moindre. Si vous choisissez cette option, vous devez être disposé(e) à accepter un certain degré de risque et d'incertitude.

Si vous avez choisi un *taux protégé (ou plafonné)*, votre prêt hypothécaire est assorti d'un taux d'intérêt variable accompagné d'un maximum déterminé à l'avance. Vous n'aurez pas à payer plus que ce maximum, quand bien même le marché irait au-delà.

Terme du prêt hypothécaire

Le terme du prêt correspond à la période pendant laquelle les options que vous avez choisies et acceptées, comme le taux d'intérêt, demeurent en vigueur. Cette durée peut être d'à peine six mois ou aller jusqu'à cinq ans ou plus. Lorsque le terme arrive à échéance, vous pouvez renégocier votre prêt hypothécaire au taux d'intérêt du moment et modifier vos options ou les conserver.

Prêt hypothécaire ouvert ou fermé

Le *prêt hypothécaire ouvert* vous permet de rembourser une portion ou la totalité de votre principal en tout temps sans pénalité. Vous pouvez également, à tout moment, renégocier les modalités de ce type de prêt. Cette option, qui offre davantage de souplesse, est assortie d'un taux d'intérêt plus élevé. Un prêt hypothécaire ouvert peut être un bon choix si vous prévoyez vendre votre maison dans un proche avenir ou verser des paiements additionnels importants.

Le *prêt hypothécaire fermé* est généralement assorti d'un taux d'intérêt plus faible, mais il n'offre pas la souplesse d'un prêt ouvert. Quoi qu'il en soit, la plupart des prêteurs permettent à l'emprunteur d'effectuer des paiements additionnels jusqu'à concurrence d'un maximum établi, et ce, sans pénalité. Règle générale, la plupart des gens choisissent un prêt hypothécaire fermé.

Calcul des frais initiaux

L'achat d'une propriété comporte de nombreux frais connexes. Une bonne planification aide à faire en sorte que tout se passe bien.

Mise de fonds

La mise de fonds correspond à la portion du prix de la propriété qui n'est pas incluse dans votre prêt hypothécaire et qui doit provenir de vos propres ressources. Vous pouvez acheter un logement avec une mise de fonds à compter de 5 %, pourvu que vous déteniez une assurance prêt hypothécaire de la SCHL. Cette mise de fonds passe à 20 % dans le cas d'un prêt hypothécaire ordinaire.

paiement combiné : *Versement hypothécaire comprenant le remboursement du capital et le paiement des intérêts, effectué régulièrement pendant le terme du prêt. Le montant du versement demeure le même, bien que la portion servant à rembourser le capital augmente avec le temps, tandis que celle relative aux intérêts diminue.*

remboursement anticipé : *Somme supplémentaire que vous pouvez verser pour réduire le capital de votre prêt hypothécaire, avec ou sans pénalité. Habituellement, un prêt hypothécaire fermé limite le montant et la fréquence des remboursements anticipés que vous pouvez faire. Dans le cas d'un prêt hypothécaire ouvert, vous pouvez effectuer un remboursement anticipé en tout temps, sans pénalité. Les remboursements anticipés vous aideront à payer plus rapidement votre prêt hypothécaire et à économiser sur les frais d'intérêt au cours de la période d'amortissement.*

Acompte
L'acompte est versé au moment de la présentation d'une offre d'achat afin de prouver le sérieux de votre démarche. Il fait partie de la mise de fonds dont le solde sera exigible au moment du transfert de la propriété. Si pour une quelconque raison vous décidiez de vous retirer de la transaction sans être couvert par des conditions à l'offre, comme l'obtention du financement ou l'inspection, vous pourriez ne pas récupérer votre acompte et être poursuivi en dommages-intérêts. Le montant de l'acompte peut varier. D'ailleurs, votre agent immobilier ou votre notaire ou avocat vous aidera à en établir le montant.

Frais d'évaluation
Le prêteur hypothécaire peut vous demander d'obtenir, à vos frais, une évaluation d'un professionnel avant de vous accorder un prêt hypothécaire. L'évaluation est une estimation de la valeur de la propriété. Elle coûte habituellement de 250 $ à 350 $, et doit être payée au moment où vous retenez les services de l'évaluateur.

D'ailleurs, il serait bon de demander une évaluation de la propriété à un évaluateur indépendant avant de faire une offre d'achat. L'évaluation vous indiquera la valeur de la propriété et vous évitera ainsi de payer un montant trop élevé.

Le rapport d'évaluation devrait comporter :

- Une évaluation de l'état de la propriété visée et de ses caractéristiques fonctionnelles
- Une analyse des ventes récentes de propriétés comparables
- Une évaluation des conditions actuelles du marché ayant une incidence sur la propriété

Demandez à votre agent immobilier ou à un autre membre de votre équipe de spécialistes de vous aider à trouver un évaluateur.

Prime d'assurance prêt hypothécaire
Si vous versez une mise de fonds inférieure à 20 % du prix d'achat, vous devrez contracter un prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé. Dans un tel cas, le prêteur devra être couvert par une assurance prêt hypothécaire qui vous permettra d'acheter une habitation en versant une mise de fonds à compter de 5 %*.

La plupart des établissements de crédit au Canada exigent une assurance prêt hypothécaire parce qu'elle couvre le prêteur. Ainsi, si l'emprunteur manque à ses obligations hypothécaires (s'il n'effectue pas ses paiements), l'assureur rembourse le prêteur. C'est l'emprunteur qui paie la prime d'assurance prêt hypothécaire. Votre prêteur ajoutera cette prime à vos mensualités hypothécaires ou vous demandera de la régler intégralement le jour du transfert de la propriété.

Honoraires du courtier en prêts hypothécaires
Vous avez peut-être décidé de faire appel à un courtier en prêts hypothécaires. Le rôle du courtier consiste à trouver le prêteur qui offre les modalités et les taux qui vous conviennent le mieux.

Frais d'inspection
La SCHL vous recommande d'inclure l'inspection dans les conditions de l'offre d'achat. Un inspecteur en bâtiment qualifié peut inspecter la propriété et vous informer sur son état. Les frais varieront en fonction de l'âge, de la taille ainsi que de la complexité de la

* La mise de fonds minimale pour obtenir une assurance prêt hypothécaire dépend du prix d'achat de l'habitation. Si le prix d'achat est de 500 000 $ ou moins, la mise de fonds minimale est de 5 %. Si le prix d'achat est supérieur à 500 000 $, la mise de fonds minimale est égale à 5 % de la première tranche de 500 000 $ plus 10 % du reste. Une assurance prêt hypothécaire ne peut être contractée que lorsque la valeur d'achat ou la valeur de la propriété rénovée est inférieure à 1 000 000 $.

maison et de son état. Par exemple, l'inspection d'une maison qui est grande ou vieille coûtera plus cher. Il en va de même pour une propriété laissée dans un état douteux ou qui a déjà posé de nombreux problèmes ou soulevé des inquiétudes.

Certificat de localisation ou levé

Le prêteur hypothécaire peut exiger un certificat de localisation ou un levé à jour avant d'autoriser le versement du prêt hypothécaire. Si le certificat de localisation du vendeur remonte à plus de cinq ans, il devra probablement être mis à jour. Vous devriez demander au vendeur de fournir un certificat de localisation à jour, plus particulièrement si une construction, une terrasse ou une clôture a été ajoutée près des limites de la propriété. Si le vendeur n'a pas ce document en sa possession et s'il refuse d'en assumer le coût, vous aurez peut-être à payer pour l'obtenir.

N'oubliez pas que vous devez obtenir la permission du propriétaire actuel avant d'engager un arpenteur-géomètre qui se rendra sur les lieux. Demandez à votre agent immobilier de planifier cette visite avec le propriétaire. Un levé ou certificat de localisation peut coûter entre 1 000 $ et 2 000 $.

Assurance de titres

Votre prêteur, votre notaire ou votre avocat peut vous suggérer de souscrire une assurance titres afin de vous couvrir en cas de vices touchant les titres de la propriété.

Frais d'inscription sur le registre foncier

Les frais d'inscription sur le registre foncier sont parfois appelés droits de mutation immobilière, frais de publication des actes ou taxe relative à l'achat d'une propriété. Selon la province ou le territoire, il vous faudra peut-être payer ces frais provinciaux ou municipaux lors de la prise de possession de la propriété. Les frais correspondent à un pourcentage du prix d'achat de la propriété. Consultez Internet, votre notaire ou votre avocat, ou un membre de son équipe, pour obtenir les taux courants. Ces frais peuvent s'élever à quelques milliers de dollars.

Analyse de l'eau

Si l'eau provient d'un puits, vous voudrez vérifier si elle est potable et si la réserve est suffisante. Vous pouvez négocier le paiement des frais avec le vendeur et les indiquer dans votre offre d'achat.

Fosse septique

Si la maison est dotée d'une fosse septique, celle-ci devrait être vérifiée par un spécialiste pour s'assurer qu'elle est en bon état. Vous pouvez négocier le paiement des frais avec le vendeur et les indiquer dans votre offre d'achat.

Certificat de préclusion (ne s'applique pas au Québec)

Le certificat est exigé si vous faites l'acquisition d'une copropriété. Il peut coûter jusqu'à 100 $. Aussi appelé certificat d'information, le document présente la situation financière et juridique du syndicat des copropriétaires.

Impôt foncier et services publics payés à l'avance

Les impôts fonciers sont imposés par la municipalité dans laquelle la propriété est située et sont fondés sur la valeur de celle-ci. Le vendeur peut avoir déjà payé l'impôt foncier ou d'autres frais qui s'appliquent au moment où vous prenez possession de la propriété. Il vous faut alors rembourser le vendeur de ces impôts ou frais (y compris le plein de mazout).

Le cas de Ted et Shayla

Ted et Shayla ont trouvé une maison neuve. Le prix demandé est de 200 000 $, y compris la TPS.

En additionnant les montants reçus en cadeaux de mariage, un petit héritage ainsi que leurs économies, ils ont déterminé qu'ils disposaient de 28 900 $.

Ted et Shayla sont allés voir un prêteur et ont obtenu une approbation préalable pour un prêt hypothécaire de 196 000 $.

Ils ont décidé de verser une mise de fonds de 20 000 $. Ce montant étant inférieur à 20 % du prix de la propriété, ils devront souscrire une assurance prêt hypothécaire.

À la banque, on les informe que la prime d'assurance prêt hypothécaire s'établit à 2 % du montant total du prêt, ce qui représente 3 600 $. Ils étaient heureux d'apprendre qu'ils pourront ajouter la prime d'assurance au montant de leur emprunt hypothécaire et l'inclure dans leurs mensualités.

Frais initiaux de Ted et Shayla

Au moment de faire leur offre d'achat, Ted et Shayla ont versé un acompte de 1 000 $. Puisque leur mise de fonds sera de 20 000 $, ils auront à verser 19 000 $ au moment de la clôture.

Leur prêteur n'a pas demandé d'évaluation de leur maison. Ils ont quand même demandé à un inspecteur en bâtiment professionnel, au coût de 500 $, de faire une évaluation visuelle de la maison afin de déceler des problèmes éventuels. Il leur a fallu faire faire l'arpentage de la propriété à un coût de 1 000 $.

Ils ont dû payer 3 000 $ pour l'enregistrement foncier de leur propriété en vertu de la législation provinciale.

À la suggestion de leur courtier immobilier, qui avait entendu parler de problèmes de qualité de l'eau dans la région, ils ont fait faire une analyse de l'eau qui a coûté 175 $.

Pour contracter un emprunt hypothécaire, ils ont dû prendre une assurance habitation et payer une prime de 50 $ pour le premier mois.

L'impôt foncier sera ajouté aux paiements hypothécaires, mais Ted et Shayla ont dû payer le solde de l'impôt foncier pour la première année, soit 1 250 $.

Les honoraires du notaire se sont établis à 950 $.

Ils n'ont pas eu à acheter d'appareils ménagers, ni d'équipement pour le déneigement et le jardinage.

Ils ont payé 250 $ pour le déménagement.

Pour un ensemble de services téléphoniques, de câblodistribution et Internet, ils ont payé de légers frais de raccordement de 75 $.

Mise de fonds	***20 000 $***
Frais de clôture	***7 250 $***
Total des frais initiaux	***27 250 $***

Assurance habitation
Le prêteur hypothécaire exige que vous déteniez une assurance habitation puisque la propriété est donnée en garantie. Cette assurance couvre les frais de reconstruction de votre maison et son contenu en cas de sinistre. Elle doit être en vigueur le jour du transfert de la propriété.

Frais juridiques
Les frais juridiques et débours doivent être payés le jour du transfert de propriété. Le minimum est de 500 $ (plus TPS/TVH). Votre notaire ou votre avocat facturera également des frais directs pour la vérification du statut juridique de la propriété.

Autres dépenses

Selon votre situation, vous devrez peut-être prendre en considération d'autres dépenses initiales :

- **Frais de déménagement**
  Que vous reteniez les services d'une entreprise de déménagement ou louiez un camion et demandiez à des amis de vous aider, vous engagerez probablement des frais de déménagement.

- **Rénovations ou réparations**
  Les travaux de rénovation ou réparation peuvent-ils être reportés ou sont-ils requis dès maintenant?

- **Charges de copropriété**
  Devez-vous effectuer le paiement initial de ces frais mensuels?

- **Frais de branchement aux services**
  Les entreprises de téléphone, de gaz, d'électricité, de câblodistribution, télévision par satellite, de services Internet, etc. peuvent appliquer des frais de branchement aux services et certaines entreprises demandent un dépôt.

- **Appareils électroménagers**
  Les électroménagers sont-ils inclus dans votre nouvelle maison? Possédez-vous déjà les vôtres?

- **Outils de jardinage**
  Aurez-vous besoin d'outils de jardinage dès le premier été?

- **Matériel de déneigement**
  Devrez-vous acheter du matériel de déneigement pour le premier hiver?

- **Habillage des fenêtres**
  La vente de la maison comprend-elle les tentures et les stores?

- **Matériel de décoration**
  Souhaitez-vous repeindre ou poser du papier peint? Les planchers doivent-ils être revernis ou recouverts d'une nouvelle moquette? Avez-vous tout le matériel nécessaire?

- **Outils à main**
  Avez-vous les outils à main de base pour votre nouvelle maison?

- **Déshumidificateur**
  Aurez-vous besoin d'un déshumidificateur pour contrôler le niveau d'humidité?

Remplissez le tableau *Estimation des coûts inhérents à l'achat d'une maison*, à la page suivante, pour estimer les frais initiaux.

ESTIMATION DES COÛTS INHÉRENTS À L'ACHAT D'UNE MAISON	
Description	**Coût mensuel moyen**
Coût de la maison	
Prix d'achat	$
TPS/TVH (s'il y a lieu)	$
Coût total de la maison (additionnez le prix d'achat et la TPS s'il y a lieu)	$
Frais initiaux	
Frais d'évaluation (s'il y a lieu)	$
Acompte (déposé avec l'offre d'achat)	$
Mise de fonds	$
Certificat de préclusion (copropriété)	$
Frais d'inspection	$
Frais d'inscription sur le registre foncier	$
Frais juridiques et débours	$
Honoraires du courtier en prêts hypothécaires (s'il y a lieu)	$
Prime d'assurance prêt hypothécaire (peut être ajoutée au montant du prêt)	$
Impôt foncier ou services publics payés d'avance (rajustement)	$
Assurance-habitation	$
Certificat de localisation ou levé	$
Assurance-titres	$
Autres dépenses	$
Total des frais initiaux	$
Autres dépenses	
Appareils électroménagers	$
Outils de jardinage	$
Matériel de déneigement	$
Habillage des fenêtres	$
Matériel de décoration	$
Outils à main	$
Déshumidificateur	$
Déménagement	$
Rénovations ou réparations	$
Branchements aux services publics	$
Charges de copropriété	$
Total des autres dépenses	$
Dépenses totales (additionnez le coût total de la maison, des frais initiaux et des autres dépenses)	$

*Des exemplaires supplémentaires de l'**Estimation des coûts inhérents à l'achat d'une maison** sont disponibles à la fin du guide.*

NOTES

ÉTAPE 3

Quelle maison me convient?

Après avoir dressé votre portrait financier, vous devez réfléchir à la maison que vous souhaitez acheter.

Vos besoins actuels et futurs

Essayez d'acheter une maison qui comblera la plupart de vos besoins durant les cinq à dix prochaines années ou une maison que vous pourrez agrandir et transformer selon vos besoins.

Voici quelques éléments à prendre en considération :

Taille

Combien de chambres vous faut-il?
Combien de salles de bain vous faut-il?
Avez-vous besoin d'un bureau à domicile?
Quel genre de stationnement vous faut-il? Pour combien de voitures?

Caractéristiques particulières

Voulez-vous un système de climatisation? Si oui, quel genre?
Voulez-vous un espace de rangement ou de bricolage?
Un foyer ou une piscine figurent-ils parmi vos priorités?
Est-ce que certains membres de votre famille ont des besoins particuliers?
Êtes-vous intéressé par des caractéristiques permettant d'économiser l'énergie, d'améliorer la qualité de l'air intérieur et de réduire l'incidence sur l'environnement?

Étapes et modes de vie

Peu importe le genre de maison pour lequel vous optez, vous devez bien cerner vos besoins actuels ainsi que vous besoins futurs. Voici d'autres points à prendre en considération :

Vous faut-il un bureau à la maison?
Prévoyez-vous avoir des enfants?
Avez-vous des adolescents qui quitteront la maison bientôt?
Songez-vous à prendre votre retraite sous peu?
Aurez-vous besoin d'une maison qui peut accommoder des personnes à diverses étapes de la vie?
Un parent âgé pourrait-il venir habiter avec vous?

La *Liste des caractéristiques de votre maison* de la SCHL vous aidera à définir vos besoins actuels et éventuels.

Le concept Bâti-Flex^{MC} serait-il approprié à votre situation?

Bâti-Flex^{MC} est un concept d'habitation qui incorpore, au stade de la conception et de la construction, la capacité d'apporter facilement des modifications ultérieures en engageant un minimum de frais, en fonction de l'évolution des besoins des occupants.

Le concept Bâti-FlexMC permet aux propriétaires d'habiter leur logement plus longtemps, parfois même toute une vie. En ajoutant ou en abattant des murs, vous pouvez adapter la maison à votre mode de vie.

Dans une maison conçue suivant les principes du Bâti-Flex^{MC}, l'espace peut être aménagé et réaménagé en évitant les travaux de modernisation ou de rénovation coûteux, car la vocation des pièces, la circulation et les besoins futurs sont anticipés au moment de la conception.

LISTE DES CARACTÉRISTIQUES DE VOTRE MAISON

❑ Existante ❑ Neuve

Type d'habitation
❑ Maison individuelle ❑ Maison jumelée
❑ Maison en rangée ❑ Duplex
❑ Tour d'habitation ❑ Petit immeuble

Type de propriété
❑ Copropriété ❑ Propriété absolue

Âge de la maison

Taille du terrain ❑ Petit ❑ Moyen ❑ Grand

Rue tranquille ❑ Oui ❑ Non

Type de revêtement extérieur
❑ Briques ❑ Bois
❑ Bardage d'aluminium ❑ Bardage en vinyle
❑ Briques et bardage

Fenêtres
Vitrage ❑ Simple ❑ Double ❑ Triple
❑ Faible émissivité
Construction ❑ Bois ❑ Vinyle ❑ Aluminium
❑ Autre

Indice d'isolation Murs_____
Sous-sol_____ Plafonds_____

Fondations ❑ Béton
❑ Blocs de béton ❑ Bois traité

Égout ❑ Municipal ❑ Fosse septique

Eau ❑ Municipale ❑ Puits

Chauffe-eau ❑ Gaz ❑ Électricité ❑ Mazout

Système électrique
❑ 100 amp ❑ 200 amp
❑ Autre _____
❑ Fusibles ❑ Disjoncteurs

Cote d'efficacité énergétique ❑ Oui ❑ Non
Cote _____

Type de chauffage
❑ Mazout ❑ Gaz ❑ Électricité ❑ Bois

Ventilateur-récupérateur
de chaleur ❑ Oui ❑ Non

Climatisation ❑ Système central ❑ Fenêtre

Chambre(s) à coucher ❑ 1 ❑ 2 ❑ 3 ❑ 4

Salle(s) de bains ❑ 1 ❑ 2 ❑ 3

Chambre à coucher principale
avec salle de bains ❑ Oui ❑ Non

Salle de bains au r.-de-c ❑ Oui ❑ Non

Cuisine avec coin-repas ❑ Oui ❑ Non

Salle à manger séparée ❑ Oui ❑ Non

Salle de séjour séparée ❑ Oui ❑ Non

Foyer ❑ Oui ❑ Non

Poêle à bois ❑ Oui ❑ Non

Pièce suppl. (pour bureau
ou salle de détente) ❑ Oui ❑ Non

Sous-sol pour entreposage
ou atelier ❑ Oui ❑ Non

Appartement (revenu de location) ❑ Oui ❑ Non

Terrasse ou patio ❑ Oui ❑ Non

Entrée privée ❑ Oui ❑ Non

Garage ❑ Attaché ❑ Détaché

Abri pour voitures ❑ Oui ❑ Non

Dispositifs de sécurité ❑ Oui ❑ Non

Accès sans obstacles ❑ Oui ❑ Non

À proximité de (kilométrage approximatif)

Lieu de travail	Lieu de travail (conjoint)
Transport en commun	Écoles
Centres commerciaux	Parcs et terrains de jeux
Installations récréatives	Restaurants
Lieu de culte	Médecin et dentiste
Service de police	Service d'incendie
Hôpital	
Vétérinaire	

*Des exemplaires supplémentaires de la **Liste des caractéristiques de votre maison** sont disponibles à la fin du guide.*

Le bon choix pour Paul et Julie

Paul et Julie espéraient avoir deux enfants et voulaient assez d'espace pour inviter un de leurs parents à vivre avec eux, au besoin. Après avoir entendu parler des maisons Bâti Flex[MD], ils ont décidé d'en acheter une de trois chambres qu'ils pourraient adapter selon l'évolution de leurs besoins.

Trois ans plus tard, Paul et Julie ont eu un petit garçon qu'ils ont prénommé Laurent. Ils l'ont installé dans la deuxième chambre à coucher, et leurs nombreux invités d'un soir utilisaient la troisième chambre.

Lorsque Laurent a eu trois ans, Julie a fait diviser la chambre d'ami en un bureau pour elle et une petite chambre d'ami. Chaque pièce disposait d'une fenêtre, d'une penderie, de même que de ses propres installations électriques et appareils d'éclairage.

Deux ans plus tard, bébé Ella est née, et la petite chambre d'ami est devenue la sienne. Le couple a rénové les combles de la maison pour y aménager une salle de bains et une penderie. Puisqu'il s'agissait d'une maison Bâti-Flex[MC], les câbles électriques et la plomberie y étaient déjà installés. La conception du toit permettait cette transformation.

Quelques années plus tard, la mère de Paul est malheureusement décédée, et le couple a invité le père de Paul, Robert, à venir vivre avec eux. Leur maison Bâti Flex[MD] avait été conçue et construite de manière à ce qu'on puisse construire un ajout, ce qui a permis à Robert de disposer d'un espace bien à lui et complètement autonome.

Quand Laurent est devenu un adolescent et que Robert est décédé à son tour, Laurent a demandé s'il pouvait emménager dans la chambre située dans les combles. Ella s'est installée dans la grande chambre auparavant occupée par Laurent. La petite chambre est devenue un salon de lecture.

Quel endroit choisir?

L'emplacement est un critère déterminant. Une propriété répondant à tous vos besoins, mais située au mauvais endroit, risque fort de ne pas être la bonne maison pour vous. Voici quelques questions pertinentes à ce sujet :

- Voulez-vous vivre à la ville, en banlieue ou à la campagne?
- Avec quelle facilité s'effectuera le trajet qui vous sépare de votre lieu de travail? Quels seront les frais de transport?
- Quels établissements d'enseignement vos enfants fréquenteront-ils? Comment s'y rendront-ils?
- Cherchez-vous des lieux sûrs pour la promenade ou des installations récréatives à proximité, comme un parc?
- À quelle distance aimeriez-vous être de votre famille et de vos amis?

Qu'est-ce qu'un quartier durable?

Un quartier durable répond à vos besoins tout en protégeant l'environnement. Les maisons dans un quartier durable sont situées près des destinations quotidiennes, comme les commerces, les écoles, les installations récréatives et le travail. Les coûts associés à l'automobile sont ainsi réduits, sans compter que les résidents qui circulent à pied ou à vélo retirent des avantages sur le plan de la santé. Les terrains et les services, comme les voies de circulation, sont utilisés efficacement. Les quartiers durables offrent aussi un choix de logements abordables.

Voici quelques points à examiner lors de votre recherche d'un quartier durable :

Facilité du transport

- Les commerces, écoles, installations récréatives, restaurants et services de santé sont-ils accessibles à pied ou à bicyclette? Vos enfants devront-ils prendre l'autobus pour se rendre à l'école? Peuvent-ils se rendre à pied au parc? Pouvez-vous faire la majeure partie de vos courses sans prendre la voiture?
- Y a-t-il des arrêts d'autobus et des voies cyclables à proximité? Combien de temps prendra le trajet en autobus pour se rendre au travail ou à l'école? Pouvez-vous circuler à bicyclette en toute sécurité?

Taille et caractéristiques des habitations

- Les habitations sont-elles compactes avec murs mitoyens pour réduire les coûts de chauffage?
- La taille des maisons et de leur terrain est-elle raisonnable de façon à nécessiter moins d'entretien?

- Le quartier se compose-t-il d'habitations de différents genres (maisons individuelles, jumelées ou en rangée et appartements)?
- La taille des terrains est-elle modeste? Les voies de circulation étroites? Les aires de stationnement réduites? Les voies d'évacuation naturelle des eaux mènent-elles vers des cours d'eau ou des espaces verts? Y a-t-il de la végétation indigène et des ruisseaux avec des bordures boisées?

Aspect et convivialité

- Les bâtiments projettent-ils une image accueillante de la rue? Les centres communautaires, les commerces et les lieux de rencontres paraissent-ils hospitaliers?
- La rue est-elle bordée d'arbres? Les maisons sont-elles attrayantes? La taille des bâtiments vous convient-elle? Est-il facile de marcher le long des voies de circulation ou de les traverser?

Sécurité

- Les maisons ont-elles une « vue sur la rue »? En d'autres termes, les résidents peuvent-ils être aux aguets pour vous? Y a-t-il un endroit où aller en cas d'urgence?
- L'éclairage de la rue est-il suffisant?
- Les enfants peuvent-ils jouer dans des endroits sûrs?
- Les rues sont-elles sûres pour les cyclistes et les piétons?
- Le débit des voies de circulation est-il lent et léger?

Souhaitez-vous une maison neuve ou une maison existante?

On entend par maison neuve, une habitation qui vient d'être bâtie et qui n'a jamais été occupée. Vous pouvez acheter une maison neuve de l'entrepreneur qui l'a bâtie ou retenir les services d'un entrepreneur pour qu'il construise une maison pour vous. Quant à la maison existante (souvent appelée de revente), elle a déjà été habitée. Voici quelques caractéristiques propres à chaque type de maison :

Maison neuve

Moderne

- Une maison neuve a une conception moderne qui tient compte des tendances, des caractéristiques et des matériaux les plus récents.

Choix

- L'acheteur peut habituellement choisir certains éléments, comme le revêtement extérieur, le revêtement de sol, les armoires, les appareils sanitaires et les appareils d'éclairage.
- Un supplément peut être demandé, par exemple, pour un foyer, des arbres, de la pelouse, ou encore le pavage de l'allée du garage. Assurez-vous de savoir exactement ce qui est compris dans le prix de votre maison.

maison individuelle isolée : *Maison qui comporte un seul logement et qui n'est contiguë avec aucune autre.*

maison jumelée : *Maison habitée par une seule famille, mais reliée à une autre par un mur mitoyen.*

maison en rangée superposée : *Maison en rangée comportant deux étages et se superposant à une autre. Les bâtiments regroupent généralement au moins quatre habitations qui ont chacune une entrée directe sur l'extérieur.*

copropriété : *Propriété d'un logement, habituellement dans une tour d'habitation ou un immeuble de faible hauteur ou d'une maison en rangée. Si vous avez un logement en copropriété, vous êtes le propriétaire de l'unité que vous habitez et partagez des droits de propriété pour les aires communes de l'immeuble. Par aires communes, on entend les corridors, le terrain autour de l'immeuble et les installations comme la piscine et les aires récréatives. Les copropriétaires, par l'intermédiaire d'un syndicat des copropriétaires, assurent l'ensemble de la gestion des aires communes en prenant notamment les décisions concernant l'utilisation et l'entretien.*

Coûts

- Certaines taxes, comme la taxe sur les produits et services (TPS) ou, dans certaines provinces, la taxe de vente harmonisée (TVH) s'appliquent aux maisons neuves. Cependant, si la maison coûte moins de 450 000 $, il se peut que vous ayez droit au remboursement d'une partie de la TPS ou de la TVH. Pour en savoir plus sur le remboursement de la TPS/TVH à l'achat d'une habitation neuve, visitez le site de l'Agence du revenu du Canada (www.cra-arc.gc.ca).
- Les frais d'entretien d'une maison neuve sont moins élevés puisque tout est neuf et que de nombreuses composantes sont garanties. Vous devriez mettre de l'argent de côté chaque année pour couvrir les frais d'entretien futurs.

Garanties

- Le constructeur ou la province peut donner une garantie des maisons neuves. Si tel est le cas, lisez attentivement toutes les conditions. Cette garantie pourrait s'avérer très utile si des installations importantes, par exemple, de plomberie ou de chauffage étaient défectueuses.
- Les programmes de garantie des maisons neuves peuvent être offerts par le gouvernement provincial. Il existe également des programmes privés de garantie des maisons neuves. Dans certaines provinces, une garantie peut être offerte par le constructeur de la maison. Consultez votre courtier immobilier ou votre notaire ou avocat pour savoir ce que couvre le programme de garantie de votre province et le nombre d'années pendant lesquelles elle sera en vigueur.
- Vérifiez sur Internet les programmes de garantie des maisons neuves de votre province.

Absence de commodités dans le quartier

- Il se peut que les écoles, les magasins et d'autres services ne soient pas construits avant des années.

Autoconstruction

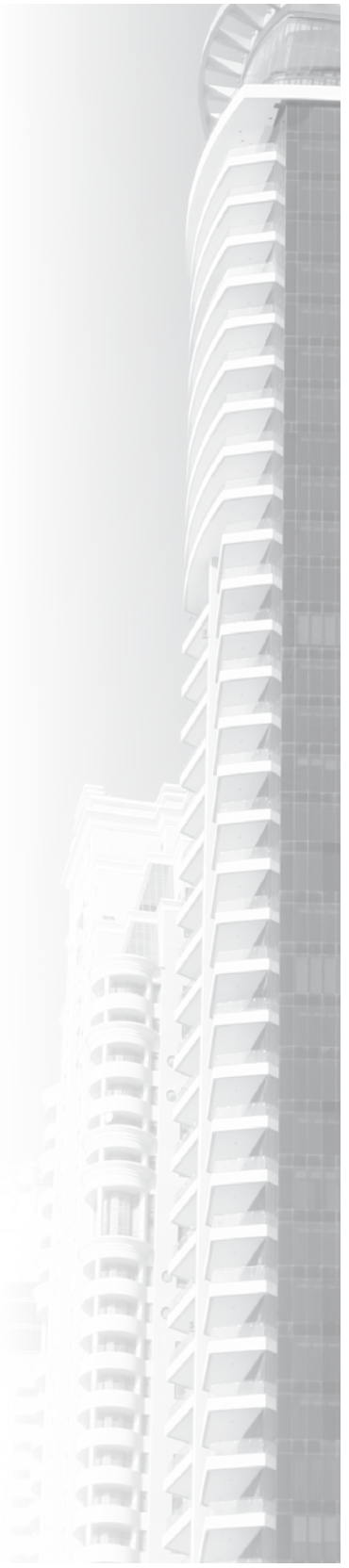
Certaines personnes préfèrent bâtir leur propre maison en raison du défi que cela représente et de la flexibilité que cela leur procure. D'une part, vous décidez de tout (taille, conception, emplacement, qualité des matériaux, niveau d'efficacité énergétique, etc.). D'autre part, attendez-vous à consacrer énormément de temps et d'énergie à ce projet.

Maison existante

- Comme la maison est déjà là, vous voyez ce que vous achetez. Le quartier est établi, vous pouvez donc constater la facilité d'accès aux services, notamment aux écoles, centres commerciaux, bibliothèques.
- Habituellement, le terrain est aménagé et clôturé. Les habitations existantes peuvent posséder des caractéristiques supplémentaires : foyers, sous-sols aménagés ou piscines.
- Vous n'avez pas à payer la TPS/TVH, sauf si la maison a fait l'objet de rénovations majeures. Dans ce cas-là, les taxes s'appliquent comme s'il s'agissait d'une maison neuve.
- Vous devrez peut-être décorer ou rénover la maison, ou encore effectuer des réparations importantes, comme refaire la couverture ou remplacer les fenêtres et les portes.

Quel genre de maison devriez-vous acheter?

Quel genre de maison visiterez-vous dans un but d'achat? Vous voyez-vous dans une maison individuelle isolée, une maison en rangée ou peut-être même un duplex?



Maison individuelle isolée

La maison individuelle isolée comporte un seul logement autonome qui occupe son propre terrain et qui offre ainsi une plus grande intimité.

Maison jumelée

La maison jumelée est habitée par une seule famille, mais reliée à une autre par un mur mitoyen. Elle peut offrir bon nombre des avantages de la maison individuelle isolée, mais elle coûte généralement moins chère à acheter et à entretenir.

Duplex

Le duplex est constitué d'un bâtiment comprenant deux logements individuels superposés. Il arrive que le propriétaire occupe l'un d'entre eux et loue l'autre.

Maison en rangée (maison en bande)

La maison en rangée (aussi appelée maison en bande) fait partie d'un ensemble de maisons individuelles reliées les unes aux autres par des murs mitoyens. Elles peuvent être en propriété absolue ou en copropriété. Ce genre d'habitation offre un degré d'intimité inférieur à celui de la maison individuelle, mais comporte quand même une cour séparée. Les maisons en rangée peuvent coûter moins cher à acheter et à entretenir, bien que certaines soient grandes et luxueuses.

Maison en rangée superposée

La maison en rangée comporte souvent deux étages et elle se superpose à une autre. Les bâtiments regroupent généralement au moins quatre habitations qui ont chacune une entrée directe sur l'extérieur.

Maison reliée

La maison est reliée à une autre par le garage ou l'abri d'auto, ce qui permet de passer facilement de l'avant à l'arrière. Parfois, les constructeurs réunissent les murs du sous-sol, ce qui donne l'impression qu'il s'agit de maisons individuelles construites sur de petits terrains. Ce type d'habitations peut coûter moins cher qu'une maison individuelle isolée.

Maison usinée

La maison individuelle est fabriquée en usine, transportée jusqu'à l'emplacement choisi et installée sur une fondation.

Maison modulaire

La maison modulaire est aussi fabriquée en usine. Elle est généralement livrée à l'emplacement choisi en deux modules ou plus.

Maison mobile

Tout comme la maison usinée et la maison modulaire, la maison mobile est fabriquée en usine, puis livrée à l'endroit où elle sera habitée. Même si la maison mobile est généralement installée à un emplacement pour y rester de manière permanente, elle conserve son caractère mobile.

Appartement

L'appartement est un logement autonome à l'intérieur d'un bâtiment. Il comporte plusieurs pièces, notamment une cuisine et une salle de bain.

Formes de propriété

Les gens qui ne louent pas leur logement en sont propriétaires. En effet, il existe deux formes de propriété.

Propriété absolue

Par propriété absolue, on entend qu'une personne (ou deux, s'il s'agit d'une copropriété par les conjoints) a la propriété complète du terrain et de la maison. Il n'y a pas d'espace en copropriété ou en cogestion avec les propriétaires d'autres unités.

Lorsqu'il s'agit de propriété absolue, les propriétaires peuvent faire ce qu'ils veulent de leur propriété, jusqu'à un certain point bien sûr. Ils doivent tout de même se conformer aux règlements municipaux, aux accords de lotissement, aux codes du bâtiment ainsi qu'aux lois fédérales et provinciales, comme celles visant la protection de l'environnement.

Les maisons individuelles isolées et les maisons jumelées, les duplex et les maisons en rangée sont habituellement des propriétés absolues.

Copropriété

Si vous avez un logement en copropriété, vous êtes le propriétaire de l'unité que vous habitez et partagez des droits de propriété pour les aires communes de l'immeuble. Par aires communes, on entend les corridors, le terrain autour de l'immeuble et les installations comme la piscine et les aires récréatives. Les copropriétaires, par l'intermédiaire du syndicat des copropriétaires, assurent ensemble la gestion des aires communes en prenant notamment les décisions concernant l'utilisation et l'entretien.

À quels spécialistes devrais-je faire appel?

Même si vous n'en êtes pas à votre première propriété, vous devriez vous entourer de personnes compétentes et d'expérience en mesure de vous fournir des renseignements fiables et de répondre à vos questions. Voici une liste de personnes qui peuvent vous aider :

- Agent immobilier
- Prêteur ou courtier en prêts hypothécaires
- Notaire ou avocat
- Courtier d'assurance
- Inspecteur en bâtiment
- Évaluateur
- Arpenteur-géomètre
- Constructeur ou entrepreneur

Vous aurez à vous entretenir avec de nombreuses personnes pour composer votre équipe de spécialistes. La fiche pratique de la SCHL qui suit vous aidera à consigner l'information sur les gens avec lesquels vous communiquez et ceux que vous choisirez.

arpenteur-géomètre : *Spécialiste qui prend des mesures sur une propriété dans le but de fournir un certificat de localisation.*

évaluateur : *Professionnel accrédité qui effectue une évaluation.*

prêteur hypothécaire : *Institution financière (banque, caisse populaire, société de fiducie, coopérative d'épargne et de crédit, etc.) qui accorde des prêts hypothécaires.*

courtier hypothécaire : *Personne dont le rôle consiste à trouver le prêteur qui offre les modalités et les taux qui répondent le mieux aux besoins du client.*

VOTRE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS	
Rôle	
Nom	
Raison sociale	
Adresse	Téléphone
Points forts	
Points faibles	
Références	Tarif
Rôle	
Nom	
Raison sociale	
Adresse	Téléphone
Points forts	
Points faibles	
Références	Tarif
Rôle	
Nom	
Raison sociale	
Adresse	Téléphone
Points forts	
Points faibles	
Références	Tarif
Rôle	
Nom	
Raison sociale	
Adresse	Téléphone
Points forts	
Points faibles	
Références	Tarif
Note : D'autres frais, non-indiqués ici dans la feuille, peuvent s'appliquer.	

Des exemplaires supplémentaires de la feuille de travail ***Votre équipe de professionnels*** *sont disponibles à la fin du guide.*

L'agent immobilier

Voici en quoi consiste son travail :

- Il vous aide à trouver la propriété idéale
- Il rédige l'offre d'achat
- Il négocie en votre nom pour vous obtenir les meilleures conditions possibles
- Il vous fournit des renseignements importants sur le quartier
- Il vous aide à prendre les dispositions pour faire inspecter la propriété

Le choix d'un agent immobilier

Quand le moment sera venu de choisir un agent immobilier, n'hésitez pas à poser des questions, plus particulièrement sur les honoraires éventuels. Normalement, le vendeur paie une commission à l'agent, mais certains agents demandent aussi aux acheteurs de leur verser des honoraires pour leurs services. La liste de vérification de la SCHL intitulée, *Questionnaire d'évaluation des agents immobiliers*, pourra vous guider.

Si vous voulez vous renseigner sur le code de déontologie des agents immobiliers, vous pouvez visiter le site Web de l'Association canadienne de l'immeuble (www.crea.ca) ou communiquer avec la chambre immobilière de votre région.

QUESTIONNAIRE D'ÉVALUATION DES AGENTS IMMOBILIERS	
Nom de l'agent :	
Coordonnées :	
Question	**Réponse**
Quelle agence représentez-vous?	
Depuis combien d'années travaillez-vous comme agent immobilier?	
Avez-vous un permis d'agent ou de courtier?	
Possédez-vous un titre professionnel?	
Avez-vous des partenaires ou des assistants?	
Quel est le montant de la commission que vous demandez?	
Dans quels secteurs de la ville travaillez-vous et quels sont ceux que vous connaissez le mieux?	
Qu'avez-vous retenu de ce que je recherche dans une habitation?	
Avez-vous déjà travaillé pour des accédants à la propriété? (cette question est pertinente seulement si vous êtes un accédant à la propriété)	
Combien de clients (vendeurs et acheteurs) représentez-vous en ce moment?	
Est-ce qu'il y a autre chose que je devrais savoir en ce qui vous concerne ou en ce qui concerne l'agence pour laquelle vous travaillez?	
Pouvez-vous me donner les coordonnées de trois acheteurs avec lesquels vous avez travaillé récemment?	

Le prêteur ou le courtier en prêts hypothécaires

Une grande variété d'établissements accordent des prêts hypothécaires, notamment les banques, les caisses populaires, les sociétés de fiducie, les coopératives d'épargne et de crédit, les caisses de retraite, les assureurs et les sociétés de financement. Les modalités et options varient d'un établissement à un autre, vous devez donc faire vos propres recherches.

Le courtier en prêts hypothécaires ne travaille pas pour un établissement de crédit en particulier. Son rôle consiste à trouver le prêteur qui offre les modalités et les taux qui répondent le mieux à vos besoins.

Le choix d'un prêteur ou un courtier en prêts hypothécaires

- Informez-vous auprès de votre agent immobilier ou d'un autre spécialiste, d'un membre de votre famille ou de vos amis qui peuvent vous donner des suggestions utiles.
- Consultez les Pages jaunes[MC], sous la rubrique « Banques », « Caisses d'économie », « Caisses populaires », « Fiducies » ou « Prêts hypothécaires » si vous cherchez un prêteur ou un courtier.
- Communiquez avec l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités au 1-888-442-4625 ou visitez son site Web à www.accha.org.

L'avocat ou le notaire

La participation d'un notaire ou d'un avocat au processus fera en sorte que tout se déroule pour le mieux. Vous avez besoin d'un notaire (au Québec) ou d'un avocat pour voir à ce qui suit :

- Protéger vos intérêts juridiques. Par exemple, le notaire ou l'avocat s'assurera que la propriété que vous songez à acheter n'est pas grevée d'un privilège de construction (hypothèque légale au Québec), d'un privilège d'origine législative, d'une charge, d'un ordre exigeant que des travaux soient effectués pour remédier à une contravention ou encore d'un arrêté de réparation.
- Examiner tous les contrats avant que vous ne les signiez, en particulier l'offre (ou la convention) d'achat.

Le choix d'un notaire ou d'un avocat

Les associations d'avocats peuvent vous recommander des avocats qui se spécialisent en droit immobilier. Au Québec, communiquez avec la Chambre des notaires du Québec pour obtenir ce type de renseignements.

N'oubliez pas que le notaire ou l'avocat doit :

- exercer ses activités à temps plein et être autorisé à le faire;
- habiter ou travailler dans le secteur;
- connaître les lois, les règlements et les restrictions s'appliquant aux biens immobiliers dans la région;
- exiger des honoraires réalistes et acceptables;
- expliquer les choses clairement et simplement;
- posséder de l'expérience en matière de copropriété, s'il y a lieu.

offre d'achat : *Entente écrite établissant les conditions selon lesquelles l'acheteur accepte d'acquérir la propriété. Une fois acceptée par le vendeur, cette offre a force exécutoire et oblige les personnes qui l'ont signée à respecter les conditions qui y sont exposées.*

certificat de localisation (ou levé) : *Document qui indique les limites de la propriété, ses dimensions, l'emplacement des bâtiments qui y sont érigés ainsi que les servitudes et les empiètements.*

certificat de préclusion (ou certificat d'information) : *À l'extérieur du Québec, certificat qui présente la situation financière et juridique de l'association condominiale. Les frais peuvent varier et être plafonnés en vertu de la loi.*

hypothèque légale (privilège de construction) : *Charge grevant une propriété pour une somme non acquittée. L'hypothèque légale peut être enregistrée par un fournisseur ou par un sous-traitant qui a effectué des travaux ou fourni des matériaux pour lesquels il n'a pas été payé.*

accord de prise en charge : *Document juridique signé par l'acheteur d'une propriété, dans lequel ce dernier consent à assumer la responsabilité d'un prêt hypothécaire contracté par le constructeur ou par le propriétaire initial.*

Les honoraires du notaire ou de l'avocat dépendent de la complexité de la transaction et de son expertise.

Renseignez-vous auprès de différents notaires ou avocats afin de connaître leur tarif. Utilisez la liste de vérification intitulée *Questionnaire de sélection d'un notaire ou avocat* pour vous guider :

QUESTIONNAIRE DE SÉLECTION D'UN NOTAIRE OU AVOCAT	
Nom de l'avocat/du notaire :	
Coordonnées :	
Question	**Réponse**
Pratiquez-vous à plein temps et êtes-vous autorisé à le faire dans cette province ou ce territoire?	
Vous spécialisez-vous en droit immobilier?	
Quels sont vos honoraires?	
Quels services pouvez-vous m'offrir?	
Pouvez-vous aider votre client à négocier le prix d'achat d'une propriété?	
Pouvez-vous me donner le nom et le numéro de téléphone de trois de vos clients qui ont acheté une propriété récemment?	
Avez-vous déjà travaillé avec des accédants à la propriété? (cette question est pertinente seulement si vous êtes un accédant à la propriété)	
Est-ce qu'il y a quelque chose que je devrais savoir en ce qui vous concerne ou en ce qui concerne votre cabinet?	

Le courtier d'assurance

Le courtier d'assurance peut répondre à vos besoins en matière d'assurance habitation et d'assurance vie hypothécaire.

Le prêteur insiste pour que vous souscriviez une assurance habitation parce que votre propriété sert de garantie pour le prêt qu'il vous accorde. L'assurance habitation couvre le coût de remplacement de votre propriété. La prime dépend donc de la valeur de celle-ci.

Le prêteur peut également vous proposer de souscrire une assurance vie hypothécaire. Cette assurance protège votre famille si jamais vous décédiez avant d'avoir remboursé votre emprunt. Vous pouvez vous procurer ce type d'assurance par l'entremise de votre prêteur qui ajoutera simplement le montant de la prime à vos versements hypothécaires. Toutefois, vous voudrez peut-être comparer la prime demandée par un courtier d'assurance à celle exigée par le prêteur.

Attention de ne pas confondre l'assurance habitation ou l'assurance vie hypothécaire avec l'assurance prêt hypothécaire.

L'inspecteur en bâtiment

Qu'il s'agisse d'une maison de revente ou d'une maison neuve, vous devriez envisager de faire inspecter la propriété par un inspecteur professionnel réputé.

L'inspecteur en bâtiment vous renseigne sur l'état de la propriété au moment de l'inspection et vous indique si quelque chose ne fonctionne pas correctement, doit être remplacé ou n'est pas sécuritaire. Il vous indiquera également les réparations qui doivent être effectuées. Il pourra même vous dire où des problèmes ont pu se produire dans le passé.

Une inspection du bâtiment est en fait une inspection visuelle qui devrait inclure les éléments suivants :

- Fondation
- Portes et fenêtres
- Couverture et murs extérieurs (sauf en hiver)
- Comble (grenier)
- Installations de plomberie et d'électricité (parties visibles)
- Installations de chauffage et de climatisation
- Plafonds, murs et planchers
- Isolation (parties visibles)
- Ventilation
- Terrain, notamment le drain autour des bâtiments, l'inclinaison et la végétation naturelle
- Intégrité générale de la structure des bâtiments
- Parties communes (dans le cas d'une copropriété ou d'une coopérative)

Le choix d'un inspecteur en bâtiment

Il importe de retenir les services d'un inspecteur en bâtiment compétent et expérimenté. Dans la plupart des régions du Canada, aucune exigence quant à l'obtention d'un certificat ou d'une licence n'est imposée aux inspecteurs en bâtiment. Une personne peut se présenter comme inspecteur sans avoir suivi de formation, passé d'examen ou même inspecté une maison. Recherchez donc un inspecteur membre d'une association provinciale ou sectorielle, qui a reçu une accréditation attestant de sa formation et de son niveau d'expérience, qui produit des rapports d'inspection, détient une assurance, fournit des références et possède une solide expérience dans le type d'habitations à inspecter.

Bien que la SCHL ne recommande pas d'inspecteur ou d'association en particulier, elle soutient la mise en place d'une norme professionnelle nationale commune pour les inspecteurs en bâtiment comme le programme national de certification volontaire et indépendante.

Les honoraires des inspecteurs varient selon les dimensions et l'état de la propriété inspectée.

L'évaluateur

Avant de présenter une offre, un évaluateur indépendant peut vous indiquer la valeur de la propriété. Vous éviterez ainsi de payer un montant trop élevé. Le prêteur peut également exiger qu'une évaluation soit effectuée par un professionnel avant de vous accorder un prêt hypothécaire.

Le rapport d'évaluation devrait comporter :

- Une évaluation objective de l'état de la propriété visée et de ses caractéristiques fonctionnelles
- Une analyse des ventes récentes de propriétés comparables
- Une évaluation des conditions actuelles du marché ayant une incidence sur la propriété

Le choix d'un évaluateur

Demandez à votre agent immobilier de vous aider à trouver un évaluateur.

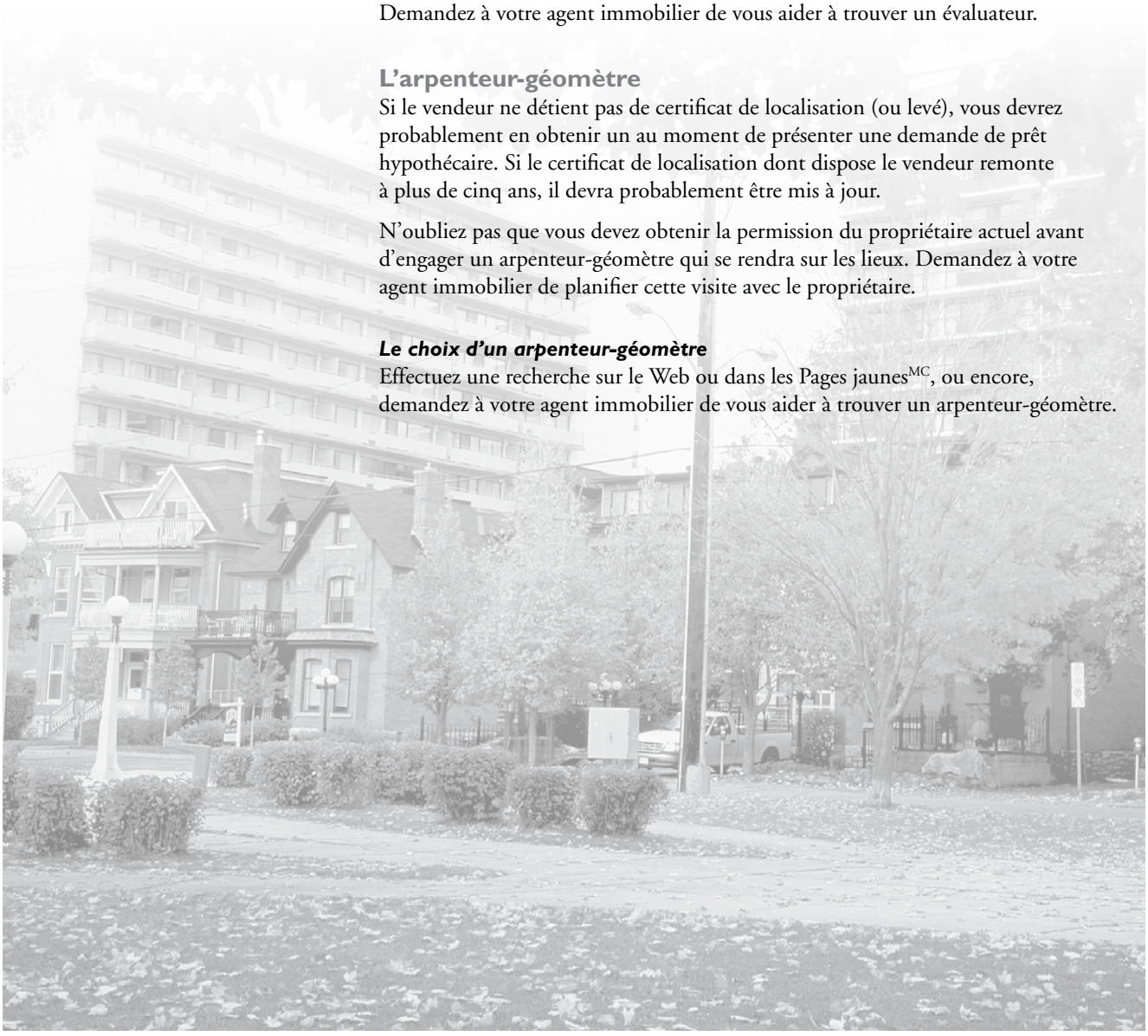
L'arpenteur-géomètre

Si le vendeur ne détient pas de certificat de localisation (ou levé), vous devrez probablement en obtenir un au moment de présenter une demande de prêt hypothécaire. Si le certificat de localisation dont dispose le vendeur remonte à plus de cinq ans, il devra probablement être mis à jour.

N'oubliez pas que vous devez obtenir la permission du propriétaire actuel avant d'engager un arpenteur-géomètre qui se rendra sur les lieux. Demandez à votre agent immobilier de planifier cette visite avec le propriétaire.

Le choix d'un arpenteur-géomètre

Effectuez une recherche sur le Web ou dans les Pages jaunes[MC], ou encore, demandez à votre agent immobilier de vous aider à trouver un arpenteur-géomètre.



Le constructeur ou l'entrepreneur

Si vous faites construire une maison neuve, vous devrez faire appel à un constructeur ou un entrepreneur. De même, si la maison que vous achetez a besoin d'être rénovée, il vous faudra probablement retenir les services d'un entrepreneur.

Quelques points à retenir lors du choix d'un constructeur ou d'un entrepreneur :

- Demandez des références. Consultez d'autres clients au sujet de la performance du constructeur.
- Renseignez-vous auprès de l'organisme responsable du programme de garantie des maisons neuves dans votre région (le cas échéant).
- Visitez d'autres habitations construites par la même entreprise.
- Demandez aux constructeurs ou aux entrepreneurs s'ils sont membres d'une association locale de constructeurs d'habitations et vérifiez leur numéro de permis provincial.

Dans le cas d'une maison construite sur commande, rappelez-vous ce qui suit :

- Vous pouvez faire appel à un architecte pour la conception de la maison et la supervision de la construction.
- En règle générale, les constructeurs de maison sur commande concluent un contrat à prix fixe ou un contrat à prix coûtant majoré. Autorisez toute modification apportée à votre contrat en apposant votre signature ou vos initiales à côté de celle-ci.

Enfin, assurez-vous que votre contrat contient le plus de détails possible. Vous pouvez même demander que la marque ou le numéro de modèle des matériaux de finition y soient indiqués. Si vous acceptez une modification au contrat, apposer vos initiales à côté de celle-ci.

Le cas de Ravi et Amita

Ayant beaucoup économisé en vue de l'achat de leur première maison, Ravi et Amita ont un « bon coussin» pour la mise de fonds et le paiement des frais initiaux. Le couple a cherché lui-même une maison pendant un certain temps avant que Ravi décide de faire appel à un agent immobilier. Leur crainte était que l'agent veuille se faire payer pour ses services. Le couple s'est entretenu avec quelques agents avant d'arrêter leur choix sur Janine. Celle-ci avait vendu de nombreuses maisons dans leur coin de la ville et n'exigeait pas de frais de la part des acheteurs.

Après avoir parlé à quelques prêteurs et courtiers en prêts hypothécaires, le couple a choisi Robert qui offrait les meilleures modalités et options et qui leur a délivré un certificat de prêt hypothécaire préapprouvé. Ravi et Amita auront à rencontrer Robert de nouveau pendant la période de l'offre conditionnelle afin d'obtenir l'approbation définitive du prêt hypothécaire.

Ravi a retenu les services d'un notaire, Youssef, qui connaît le droit immobilier et pourra s'assurer que la propriété visée ne soit grevée d'aucune hypothèque légale ni de toute autre sûreté. Il examinera tous les contrats avant que Ravi et Amita ne les signent. Leur courtier d'assurance, Jean-Paul, leur a ouvert un dossier.

Après avoir visité quelques maisons et ensembles résidentiels, ils ont décidé d'acheter une maison existante. Ils pouvaient ainsi rayer le constructeur ou l'entrepreneur de la liste des professionnels dont ils auraient besoin.

Le couple a trouvé une maison de trois ans dont la garantie n'était pas encore expirée. Les propriétaires actuels de la maison ont accepté de leur remettre le certificat de localisation qu'ils avaient fait établir lors de la construction de la maison.

Ils devront trouver un inspecteur et un évaluateur professionnels en habitation. Ils n'auront pas besoin d'un arpenteur ni d'un entrepreneur.

NOTES

ÉTAPE 4

Le processus d'achat

Recherche d'une maison

Quelques moyens d'entreprendre les recherches de votre future maison :

- **Bouche-à-oreille**

Dites à toutes les personnes que vous connaissez que vous cherchez une maison. Avec un peu de chance, on vous indiquera des propriétés qui viennent d'être mises en vente.

- **Journaux et publications sur l'immobilier**

Consultez la section consacrée aux habitations neuves dans les quotidiens. Voyez aussi les publications sur l'immobilier offertes gratuitement, entre autres, dans les kiosques à journaux et les dépanneurs. Vous y trouverez des photos et des descriptions des propriétés à vendre.

- **Internet**

Visitez les sites Web consacrés à l'immobilier, comme www.sia.ca, qui contiennent des photos et de l'information se rapportant à une vaste gamme de propriétés à vendre. La plupart des sites vous permettent personnaliser vos recherches en fonction de certaines caractéristiques, notamment l'emplacement, la gamme de prix et le nombre de chambres à coucher.

- **Enseignes « À vendre »**

Promenez-vous en voiture, à bicyclette ou à pied dans un quartier qui vous intéresse et cherchez les enseignes « À vendre ». C'est une bonne façon de trouver des maisons mises en vente directement par leur propriétaire sans l'intermédiaire d'un courtier.

- **Visitez de nouveaux ensembles résidentiels**

Ainsi, vous pourrez voir les différents modèles offerts et obtenir de l'information des constructeurs, si vous êtes à la recherche d'une maison neuve.

- **Faites appel à un agent immobilier**

La plupart des acheteurs se fient à un agent immobilier pour les aider à trouver la maison qui leur convient.

Conseils utiles pour vos recherches

- **Tenez des dossiers**

Que vous fassiez appel à un agent immobilier ou non, visitez un grand nombre de maisons avant d'arrêter votre choix. Comparez différents éléments, comme la cote d'efficacité énergétique, les coûts des services publics, l'impôt foncier et les réparations majeures, car ces dépenses s'ajouteront à vos frais mensuels liés à l'habitation. Vous pouvez aussi demander de consulter certaines factures, comme les relevés de services publics. Afin de disposer de toute l'information dont vous avez besoin pour comparer les propriétés, utilisez le *Tableau comparatif d'aide à l'achat d'une propriété*.

- **Renseignez-vous sur le financement hypothécaire actuel**

Il se peut que vous puissiez prendre en charge le prêt hypothécaire contracté par le vendeur s'il est assorti de conditions avantageuses, ou même obtenir un prêt hypothécaire du vendeur afin de vous aider à conclure la transaction.

- **Réfléchissez bien**

Même si la maison que vous avez trouvée vous semble parfaite, retournez la voir et examinez-la de plus près et d'un œil critique. Choisissez des heures et des jours différents pour vos visites, discutez avec les voisins éventuels et essayez de voir au-delà de la simple apparence de la maison.

■ **Cote d'efficacité énergétique**
Les maisons neuves, et plusieurs habitations moins récentes au Canada ont reçu une cote indiquant leur efficacité énergétique. Cette cote, sur une échelle de 0 à 100, figure habituellement sur un autocollant apposé sur le panneau électrique. Plus la cote est élevée, meilleur est le rendement énergétique de la maison et, par conséquent, moins son occupation coûtera cher.

■ **Statistiques et analyses de la SCHL**
La SCHL fournit les plus récentes données statistiques et analyses sur les tendances en habitation. Son Centre d'analyse de marché recueille des données sur les marchés nationaux, provinciaux et régionaux.

Utilisez la feuille de travail pour la *Visite de la propriété* de la SCHL pour vous assurer d'obtenir toute l'information dont vous avez besoin pour comparer des maisons.

VISITE DE LA PROPRIÉTÉ

Joignez la description de la propriété fournie par votre agent immobilier ou inscrivez l'information ci-dessous.

Adresse _____

Agent immobilier _____ Téléphone _____

Type de construction _____ Surface totale _____

Nombre de chambres à coucher _____ Dimensions du terrain _____

Autres bâtiments sur la propriété _____

Date d'occupation _____ Prix demandé _____ $

Climatisation ❑ Centrale ❑ Fenêtre ❑ Détecteurs de fumée
❑ Ventilateur-récupérateur de chaleur (VRC)

FRAIS ANNUELS

Impôt foncier _____ $

Enlèvement des ordures _____ $

Autre(s) _____ $

Installations et services

Système de chauffage ❑ Mazout ❑ Gaz naturel ❑ Électricité
❑ Bois _____ $

Électricité ❑ 60 amp ❑ 100 amp ❑ 200 amp ❑ Autre _____ $

Eau ❑ Municipale ❑ Puits _____ $

Autre _____ $

Autre _____ $

TOTAL DES COÛTS ANNUELS $

BIENS MEUBLES

Dressez-en une liste exhaustive (par exemple : les revêtements de sol, les rideaux, les appareils électroménagers, etc.)

_____

_____

_____

QUARTIER

Distance du lieu de travail		
Distance du lieu de travail du conjoint		
Transports en commun	❑ Oui	❑ Non
À distance raisonnable de(s)		
Écoles	❑ Oui	❑ Non
Centres commerciaux	❑ Oui	❑ Non
Terrains de jeux	❑ Oui	❑ Non
Cliniques médicales	❑ Oui	❑ Non
Hôpitaux	❑ Oui	❑ Non
Service d'incendie	❑ Oui	❑ Non
Service de police	❑ Oui	❑ Non
Lieu de culte	❑ Oui	❑ Non

AUTRES FACTEURS À CONSIDÉRER

Problèmes environnementaux existants (bruit de circulation, chemin de fer, inondation, etc.)

Projets d'aménagement futurs dans le quartier

Cote d'efficacité énergétique ❑ Oui ❑ Non
Cote_____

*Des exemplaires supplémentaires de la feuille de travail pour la **Visite de la propriété** sont disponibles à la fin du guide.*

EXTÉRIEUR

Revêtement ❑ Brique ❑ Parement ❑ Bois

État ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Toiture ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellente

Autre

Fenêtres ❑ Bois ❑ Vinyle ❑ Aluminium

État ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Nombre d'entrées

❑ 2 ❑ 3 ❑ 4 ❑ 5

Allée ❑ Pavée ❑ Gravier ❑ Autre

Garage ❑ Non ❑ Oui ❑ Chauffé ❑ Non chauffé

Aménagement paysager

❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Clôture ❑ Bois ❑ Mailles métalliques ❑ Autre

Terrasse ou balcon ❑ Oui ❑ Non

Caractéristiques spéciales (p. ex. : piscine, barbecue)

INTÉRIEUR

Hall d'entrée

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Caractéristiques spéciales

Salon

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales (p. ex. : foyer)

Salle à manger

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

❑ Salle de détente ❑ Bureau ❑ Salle familiale

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

Cuisine

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Armoires et rangement ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Caractéristiques spéciales

Appareils électroménagers inclus

Chambre principale

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales (p. ex. : salle de bains atenante, grand placard, etc.)

Deuxième chambre

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

Troisième chambre

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

Salles de bains

N° 1 ❑ Baignoire/douche ❑ Lavabo ❑ Toilette

N° 2 ❑ Baignoire/douche ❑ Lavabo ❑ Toilette

N° 3 ❑ Baignoire/douche ❑ Lavabo ❑ Toilette

Caractéristiques spéciales

Sous-sol

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Entrée séparée vers l'extérieur ❑ Oui ❑ Non

Caractéristiques spéciales

Pièce de service

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

Générateur d'air chaud (fournaise) Âge _____

État ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Chauffe-eau Âge _____

État ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Supplément pour logements en copropriété

Stationnement

❑ Souterrain ❑ En surface

❑ Balcon, dimensions ❑ Entreposage

❑ Aires récréatives ❑ Salle d'exercice

Piscine ❑ Non ❑ Oui ❑ Intérieure ❑ Extérieure

Hall ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Sécurité et caractéristiques spéciales

Commentaires généraux

*Des exemplaires supplémentaires de la feuille de travail pour la **Liste des caractéristiques de votre maison** sont disponibles à la fin du guide.*

Présentation d'une offre d'achat

Lorsque vous aurez trouvé la maison que vous souhaitez acheter, vous devrez présenter au vendeur une offre d'achat (quelquefois appelée convention d'achat-vente). La collaboration de votre agent immobilier (et de votre notaire ou avocat) sera alors très utile. Comme il s'agit d'un document juridique, l'offre d'achat doit être préparée avec soin.

Les renseignements suivants sont généralement compris dans une offre d'achat :

- **Noms**

Vos nom et prénom, les nom et prénom du vendeur ainsi que l'adresse de la propriété.

- **Prix**

Le prix que vous offrez de payer.

- **Éléments inclus**

Vous devriez indiquer clairement dans votre offre d'achat tous les éléments situés à l'intérieur ou à l'extérieur de la maison qui, selon vous, sont inclus dans le prix d'achat, par exemple, l'habillage des fenêtres et les appareils ménagers.

- **Montant de l'acompte**
- **Date de transfert de la propriété**

La date de transfert de la propriété est la date à laquelle vous prendrez possession de la maison. Elle se situe habituellement de 30 à 60 jours après la date de l'offre d'achat, bien qu'elle puisse être fixée à 90 jours ou plus après l'offre.

- **Demande d'un certificat de localisation à jour**
- **Date d'expiration de l'offre**

L'offre devient nulle, ou non valide, après cette date.

- **Autres conditions**

Les autres conditions de l'offre d'achat peuvent porter sur l'inspection de la propriété, l'évaluation de celle-ci et l'obtention d'un prêt hypothécaire du prêteur. Ainsi, l'offre d'achat deviendra définitive uniquement lorsque ces conditions auront été remplies.

Qu'arrive-t-il après la présentation de l'offre d'achat?

Imaginez que votre agent immobilier vous a aidé à préparer une offre d'achat contenant tous les détails de la vente. Comme vous êtes très prudent (sachant qu'une offre d'achat est un contrat qui vous lie sur le plan juridique), demande à un notaire ou un avocat de l'examiner avant de la présenter au vendeur. L'agent immobilier remet ensuite l'offre au vendeur. À quoi devez-vous vous attendre par la suite? Il y a trois réponses possibles :

Réponse 1	Réponse 2	Réponse 3
Le vendeur accepte votre offre et l'entente est conclue. Vous passez alors à l'étape suivante du processus d'achat.	Le vendeur fait une contre-offre pour exiger un prix plus élevé ou modifier certaines conditions. Vous retournez l'offre au vendeur en y indiquant un prix plus élevé que votre offre originale, mais inférieur à la contre-offre du vendeur. Si ce dernier accepte la contre-offre, l'entente est conclue.	Le vendeur peut faire une contre-offre pour exiger un prix plus élevé ou modifier certaines conditions. Si tel est le cas, assurez-vous de bien connaître votre capacité de payer avant d'entamer des négociations. Ne vous laissez pas emporter par l'enthousiasme en acceptant un prix que vous n'avez pas les moyens de payer. Vous refusez la contre-offre parce que le prix est trop élevé ou que vous ne pouvez accepter les conditions. La vente n'est pas conclue, et vous récupérez le montant de votre acompte.

Le cas de Rita

Rita a présenté une offre d'achat sur une propriété d'un certain âge. Son agente immobilière, Nissa, lui a conseillé de faire inspecter la maison et de rendre l'offre conditionnelle à l'obtention d'un prêt hypothécaire. L'inspection a révélé que la maison aurait besoin de réparations dont le coût serait supérieur à ce que Rita pouvait payer.

Environ deux semaines plus tard, Nissa a trouvé une autre propriété à vendre à 115 000 $. Rita espérait que les vendeurs accepteraient de négocier le prix.

Avec l'aide de Nissa, Rita a rempli une autre offre d'achat de 100 000 $. Les vendeurs ont refusé l'offre.

Rita était un peu découragée, mais Nissa lui a parlé d'un autre quartier semblable où les maisons étaient un peu moins chères.

Rita a trouvé la perle rare, à la seconde visite. Même son fils était tout enthousiasmé, décidant déjà de la chambre qui serait la sienne. L'arrière-cour était plus petite que celle de la première maison pour laquelle Rita avait fait une offre, mais elle était tout à fait convenable. Le prix demandé était de 99 900 $, montant bien inférieur à celui du prêt hypothécaire préapprouvé de Rita. Parce que la superficie de la maison et le terrain étaient plus petits, elle a offert 90 000 $.

Cette fois-ci, l'inspection a été très positive. Rita n'aurait pas pu être plus heureuse. Elle allait finalement devenir propriétaire.

Obtention d'un prêt hypothécaire

Une fois l'offre d'achat acceptée, prenez rendez-vous avec votre prêteur qui vérifiera (et mettra à jour, au besoin) vos renseignements financiers et rassemblera tout ce qu'il faut pour remplir la demande de prêt hypothécaire. Ce dernier peut exiger une évaluation de la propriété, un certificat de localisation, ou les deux. Il peut aussi vous demander de souscrire une assurance titres. Enfin, il vous informera des différents types de prêts hypothécaires et de taux d'intérêt, ainsi que des options disponibles en ce qui a trait au terme du prêt, à la période d'amortissement et au calendrier des versements.

Selon la mise de fonds, vous pouvez contracter un prêt hypothécaire ordinaire ou un prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé.

Types de prêts hypothécaires

Prêt hypothécaire ordinaire

Un prêt hypothécaire ordinaire est un prêt qui ne dépasse pas 80 % de la valeur d'emprunt. Habituellement, la valeur d'emprunt correspond au prix d'achat de la propriété ou à sa valeur marchande, si cette dernière est moins élevée. Or, si vous demandez un prêt hypothécaire ordinaire, la mise de fonds exigée doit correspondre à au moins 20 % du prix d'achat ou de la valeur marchande.

Prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé

Si vous versez une mise de fonds inférieure à 20 % du prix d'achat, vous devrez normalement contracter un prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé. Une assurance prêt hypothécaire est généralement requise dans ce cas. La SCHL est un important fournisseur de ce type d'assurance. Le prêteur pourra ajouter la prime d'assurance prêt hypothécaire à votre emprunt ou vous demander de la payer intégralement le jour du transfert de la propriété.

Terme du prêt hypothécaire

Le prêteur vous expliquera aussi les options disponibles en ce qui a trait au terme du prêt, c'est-à-dire la période pendant laquelle les conditions convenues, notamment le taux d'intérêt, s'appliqueront au prêt hypothécaire. Cette période peut varier entre six mois et dix ans. Un prêt à plus long terme (de cinq ans, par exemple) vous permet de planifier et vous protège contre une hausse des taux d'intérêt. Examinez attentivement les options offertes et n'hésitez pas à demander à votre prêteur de vous expliquer la différence entre les prêts d'un, de deux et de cinq ans et ceux à plus long terme.

Taux d'intérêt hypothécaire

Le taux hypothécaire peut être fixe, variable ou révisable.

Taux hypothécaire fixe

Dans le cas d'un prêt hypothécaire à taux fixe, le taux d'intérêt est bloqué, c'est-à-dire qu'il n'augmentera pas pendant le terme du prêt.

Taux hypothécaire variable

Quant au prêt à taux variable, le taux d'intérêt fluctuera selon la conjoncture du marché sans toutefois changer les versements hypothécaires.

Taux hypothécaire révisable

Pour ce qui est du prêt à taux révisable, le taux d'intérêt et les versements hypothécaires varieront en fonction des conditions du marché.

Prêt hypothécaire ouvert ou fermé

Prêt hypothécaire fermé

Le prêt hypothécaire fermé ne peut être remboursé, en tout ou en partie, avant l'échéance. Vous ne pouvez donc pas verser plus que la mensualité convenue. Ce type de prêt peut constituer un bon choix si vous voulez des versements hypothécaires fixes. Vous pouvez alors soigneusement planifier vos dépenses mensuelles. Toutefois, le prêt hypothécaire fermé n'est pas flexible. Il prévoit souvent des pénalités ou des restrictions dans les cas où vous souhaiteriez effectuer un paiement supplémentaire. Il peut s'agir d'un mauvais choix si vous décidez de déménager avant la fin du terme ou si vous voulez profiter d'une baisse éventuelle des taux d'intérêt.

Prêt hypothécaire ouvert (remboursable par anticipation)

Le prêt hypothécaire ouvert est flexible, car il permet de rembourser une portion ou la totalité de votre capital en tout temps sans pénalité. Il peut être un bon choix si vous prévoyez vendre votre maison dans un proche avenir ou verser des paiements additionnels importants. La plupart des prêteurs permettent la conversion en prêt hypothécaire fermé à n'importe quel moment, moyennant des frais modiques.

Amortissement

L'amortissement correspond à la période requise pour rembourser la dette au complet. Beaucoup de prêts hypothécaires sont amortis sur 25 ans, mais des périodes plus longues sont possibles. Plus la période d'amortissement est longue, moins les versements hypothécaires périodiques sont élevés, mais plus vous paierez d'intérêts à long terme. Si votre prêt hypothécaire est amorti sur une période de 20 ans et que chaque terme est d'une durée de cinq ans, vous renégocierez votre prêt quatre fois (soit tous les cinq ans).

Calendrier des versements

Le prêt hypothécaire est remboursé au moyen de versements périodiques, effectués tous les mois, toutes les deux semaines ou toutes les semaines. Le fait d'augmenter la fréquence des paiements permet de réduire les frais d'intérêt. En effet, des versements hebdomadaires feront diminuer le solde du capital plus rapidement que des versements mensuels. Plus vous effectuez de versements au cours d'une année, moins vous paierez d'intérêt sur votre prêt hypothécaire.

Transfert de la propriété

Le transfert de la propriété est le moment où vous prenez officiellement possession de votre maison. La signature des documents se fait généralement au cabinet du notaire ou de l'avocat.

Ainsi, le jour du transfert de la propriété :

- Votre prêteur remettra le montant du prêt hypothécaire à votre notaire ou avocat.
- Vous remettrez la mise de fonds (moins l'acompte) à votre notaire ou avocat. Vous réglerez également le solde des frais de clôture.
- Votre notaire ou avocat
  - paiera le vendeur;
  - enregistrera la propriété à votre nom;
  - vous remettra l'acte de vente et les clés de votre nouvelle maison.

Déménagement

Services d'un déménageur

Lors de la planification de votre déménagement, vos amis ou les membres de votre famille pourront peut-être vous recommander une entreprise de déménagement professionnelle. N'oubliez pas de demander des références au déménageur. Demandez aussi un devis et un aperçu de la grille tarifaire (tarif fixe ou taux horaire). Une fois que vous aurez choisi une entreprise de déménagement, demandez qu'un représentant vienne voir ce qui doit être déménagé et qu'il vous fournisse un devis.

Vérifiez si vos biens sont assurés pendant le déménagement. Il se peut que votre assurance habitation couvre les biens en cours de transport, mais appelez votre courtier ou votre assureur pour en être sûr et savoir si vous êtes entièrement couvert. De nombreuses entreprises de déménagement offrent une assurance supplémentaire. Sachez que les déménageurs professionnels ne sont pas responsables de certains objets, comme les bijoux, les pièces de monnaie ou les documents importants. Pour les protéger, il vaut mieux les déménager vous-même.

Si vous décidez d'emballer vos biens vous-même, n'oubliez pas que vous aurez besoin de fournitures et que cela pourrait vous prendre beaucoup de temps.

Jour du déménagement

Le jour du déménagement, visitez la maison avec le superviseur du déménagement et, au besoin, donnez-lui des instructions spéciales. Ce dernier prendra note de l'état de vos biens sur une liste. Faites le tour de la maison avec le superviseur pour vous assurer que la liste est complète et exacte. Puis, lors du déchargement du camion à votre nouvelle maison, cochez les sur la liste les articles déchargés. N'oubliez pas que, même si les déménageurs déchargent vos biens, vident les boîtes et reprennent les cartons vides, ils ne rangeront ni la vaisselle ni vos vêtements.

Le jour du déménagement n'est certes pas de tout repos, mais une bonne planification facilitera la transition.

Frais de déménagement

Les sommes consacrées au déménagement dépendent de plusieurs décisions prises antérieurement. Voici quelques éléments à prendre en considération :

- Voulez-vous faire appel à des déménageurs professionnels?
- Si oui, voulez-vous faire affaire avec une grande société ou une petite entreprise locale?
- Aurez-vous à souscrire une assurance pour couvrir les biens en cours de transport?
- Si vous prévoyez déménager vous-mêmes vos biens, louerez-vous un véhicule?
- Votre assurance automobile ou habitation couvre-t-elle les biens pendant le déménagement?
- Devrez-vous payer des frais de branchement à votre nouvelle résidence à une société de services publics? Y aura-t-il d'autres frais à régler (comme un dépôt)?

Frais après l'achat

Changement des serrures

Par mesure de sécurité, il vaut mieux changer les serrures des portes extérieures lorsque vous emménagez dans votre nouvelle demeure. Ainsi, seules les personnes que vous autorisez auront les clés de votre maison. Vous pouvez changer vous-même les serrures ou faire appel à un serrurier.

Nettoyage

Tant votre ancienne demeure que votre nouvelle auront besoin d'un nettoyage en profondeur. Que vous achetiez des produits de nettoyage pour effectuer vous-même la tâche ou que vous reteniez les services d'une personne pour le faire, les coûts montent rapidement. Prévoyez donc cette dépense.

Décoration

Vous souhaitez peut-être repeindre, remplacer quelques luminaires, revernir les planchers, poser une nouvelle moquette, ou effectuer différents travaux de décoration. Dressez un budget et songez à reporter quelque peu certains projets.

Appareils ménagers

Si l'offre d'achat n'inclut pas les appareils ménagers et si vous n'en possédez pas, vous devrez en acheter pour votre nouvelle maison. Certains appareils comportent des frais d'installation.

Outils et matériel

Lorsque vous êtes propriétaire de votre propre maison, vous ne pouvez plus vous en remettre au locateur pour les réparations. Vous aurez besoin d'un outillage à main de base et probablement de quelques outils de déneigement et de jardinage.

ÉTAPE 5

Me voilà propriétaire

bureau de crédit : *Entreprise qui recueille des renseignements de diverses sources et qui fournit de l'information sur les habitudes d'emprunt et de remboursement d'une personne afin d'aider les prêteurs dans leur décision d'accorder ou non un prêt à cette dernière.*

prêt en souffrance : *Prêt pour lequel les versements hypothécaires ne sont pas effectués à temps.*

revenu mensuel brut : *Revenu mensuel avant impôts et retenues à la source.*

budget du ménage : *Plan qui affecte le revenu aux dépenses du ménage.*

frais d'occupation : *Frais de logement mensuels que doit supporter un propriétaire-occupant (impôt foncier, assurance habitation, services publics, frais de téléphone et de télécommunication, entretien et réparations).*

fonds de réserve : *Montant d'argent mis de côté de façon régulière par le propriétaire-occupant dans le but de couvrir le coût des réparations majeures et de faire face aux situations d'urgence. Pour accumuler un bon fonds de réserve, il serait bon d'épargner 5 % de votre salaire net mensuel.*

Votre responsabilité financière

Effectuez vos versements hypothécaires à temps

Vous pouvez effectuer vos versements hypothécaires tous les mois, toutes les deux semaines ou toutes les semaines. Quelle que soit la fréquence, il importe que vous versiez toujours vos mensualités à temps. Le retard dans les paiements (prêt en souffrance) peut entraîner des frais et nuire à votre cote de crédit. En outre, le défaut de paiement peut entraîner des conséquences plus graves, comme la saisie.

Une bonne façon d'éviter les paiements en retard consiste à faire prélever automatiquement la somme nécessaire de votre compte tous les mois. Il est également recommandé de conserver dans un compte spécial l'équivalent de trois versements mensuels afin de faire face aux situations d'urgence. Si vous avez de la difficulté à faire vos versements, discutez-en avec votre prêteur.

Calculez les coûts d'occupation

Outre les versements hypothécaires, l'impôt foncier et l'assurance habitation, la possession d'une propriété entraîne de nombreuses dépenses courantes, plus particulièrement l'entretien et les réparations. Il y a aussi d'autres frais, comme ceux liés au système de surveillance des alarmes, à l'enlèvement de la neige et à l'entretien du jardin. Si vous achetez une copropriété, il se peut que certaines de ces dépenses soient incluses dans les frais d'entretien mensuels.

Épargnez pour faire face aux situations urgentes

Même si vous pouvez effectuer certaines réparations vous-même, vous devez en supporter le coût. Toutefois, le coût est encore plus élevé lorsque vous devez faire faire ces réparations. Au fil du temps, toutes les propriétés ont besoin de rénovations ou de réparations majeures. Par exemple, vous saviez peut-être au moment de l'achat que la couverture de votre maison devrait être remplacée quelques années plus tard, simplement en raison de son âge. Comme ces réparations sont prévues, il est possible de s'y préparer financièrement. Cependant, beaucoup de réparations restent imprévues et peuvent parfois coûter cher.

Constituez-vous un fonds d'urgence pour faire face aux imprévus (réparations majeures, maladie, perte d'emploi). À titre indicatif, économisez 5 % de votre salaire net et placez ce montant dans un compte spécial.

Vivez selon vos moyens

Préparez un budget mensuel et respectez-le. Prenez quelques minutes par mois pour revoir vos dépenses et vous assurer de l'atteinte de vos objectifs financiers. Si vous dépensez plus que vous ne gagnez, il vous faudra trouver des moyens de réduire vos dépenses. Demandez l'aide d'un expert financier, si vous éprouvez de la difficulté à respecter votre budget.

Enfin, si vous n'avez pas encore examiné votre budget, c'est le moment idéal pour le faire. Servez-vous du *Budget d'un ménage propriétaire-occupant.*

BUDGET D'UN MÉNAGE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT	
Détails	**Coût mensuel moyen**
Frais de logement	
Prêt hypothécaire (capital et intérêts)	$
Électricité	$
Chauffage	$
Eau	$
Entretien et réparations	$
Stationnement (si payé séparément)	$
Assurance-habitation	$
Impôt foncier	$
Autres dépenses	
Câblodistribution, satellite, location de vidéos	$
Automobile : essence	$
Automobile : assurances et permis de conduire	$
Automobile : réparations et entretien	$
Dons de bienfaisance	$
Gardiennage d'enfant(s)	$
Soutien d'un enfant, pension alimentaire	$
Vêtements	$
Soins dentaires	$
Sorties, loisirs, cinéma	$
Ameublement	$
Épicerie	$
Assurance-vie	$
Dîners, repas à l'extérieur	$
Frais médicaux, ordonnances, soins de la vue	$
Journaux, magazines, livres	$
Articles personnels	$
Assurance des biens personnels	$
Transports en commun	$
Économies (compte bancaire, REER)	$
Téléphone	$
Internet	$
Autres dépenses	$
Total des dépenses mensuelles	$

Note : Vous avez peut-être d'autres dépenses qui ne sont pas mentionnées dans cette feuille de travail. N'oubliez pas de les ajouter lorsque vous remplirez cette formule.

Des exemplaires supplémentaires du ***Budget d'un ménage de propriétaire-occupant*** *sont disponibles à la fin du guide.*

Votre maison est-elle sûre?

Plan d'évacuation en cas d'incendie

Avez-vous un plan d'évacuation en cas d'incendie? Un tel plan vous assure que tous les occupants savent comment sortir de chaque pièce de la maison en cas d'urgence. Dans le cas d'une maison à plusieurs niveaux, vous aurez besoin d'un plan spécial pour arriver au niveau du sol. Assurez-vous que l'ouverture des fenêtres n'est pas bloquée par la peinture. Bien que les portes et fenêtres doivent toujours être verrouillées, vous devez pouvoir les ouvrir en cas d'urgence.

Extincteurs d'incendie

Les extincteurs doivent toujours être faciles d'accès. Lorsque la maison comporte plusieurs niveaux, il faut un extincteur par étage. N'oubliez pas de vérifier vos extincteurs au moins une fois par année. Pour vous le rappeler, prenez l'habitude de le faire lorsque vous avancez l'heure au printemps. Remplacez les extincteurs qui ont 10 ans ou plus.

Avertisseurs de fumée

Dans certaines régions, la loi rend obligatoires les avertisseurs de fumée dans la maison. Qu'ils soient ou non obligatoires, les avertisseurs de fumée constituent une excellente précaution. Vérifiez le fonctionnement des piles au moins une fois par année.

Détecteurs de monoxyde de carbone

Le monoxyde de carbone est un gaz invisible, inodore et toxique. Les détecteurs de monoxyde de carbone sont donc importants. Ils avertissent de la présence d'une concentration élevée de monoxyde de carbone dans la maison et peuvent vous protéger contre des troubles de santé et même prévenir un décès. Vérifiez-les au moins une fois par année. Prenez l'habitude de procéder à la vérification des extincteurs d'incendie, des avertisseurs de fumée et des détecteurs de monoxyde de carbone au même moment.

Risques d'incendie

L'encombrement, notamment de papier, de contenants de peinture et de produits chimiques peut présenter des risques d'incendie. Rangez ces articles en lieu sûr. Si vous n'en avez plus besoin, portez-les au centre de récupération des déchets toxiques de votre localité. Il ne faut jamais mettre des matières dangereuses aux ordures.

Objets de valeur

Regroupez vos documents et gardez-les en lieu sûr, par exemple dans un coffre à l'épreuve du feu ou dans un coffre-fort.

Numéros de téléphone en cas d'urgence

Conservez une liste de numéros de téléphone à composer en cas d'urgence (911, centre antipoison, médecins, parents, voisins ou amis) à proximité du téléphone et assurez-vous que vos enfants savent s'en servir.

Améliorations à la propriété

En plus de procéder à l'entretien courant et aux réparations normales, vous pouvez songer à améliorer ou à rénover les lieux. Non seulement ces changements servent à rendre la maison plus agréable pour vous, mais ils servent aussi à en accroître la valeur.

Les vertus de la modération

Lorsque vous planifiez des rénovations, la modération est de mise, surtout si vous ne croyez ne pas garder la propriété de nombreuses années. Ainsi, si vous prévoyez vendre la maison, assurez-vous que les changements apportés ne rehausseront pas trop la valeur de celle-ci par rapport à l'ensemble du quartier. En effet, la valeur de votre propriété est étroitement liée à celle des autres maisons de votre quartier.

Avec le temps, certaines rénovations peuvent pratiquement s'autofinancer, surtout si elles vous permettent d'abaisser les frais d'énergie, si elles vous procurent un prix de vente plus élevé ou si vous pouvez jouir pendant de nombreuses années d'un confort accru dans une maison qui vous plaît.

Éléments à considérer

Voici certaines choses à prendre en considération lorsque vous planifiez une amélioration ou des rénovations.

- Demandez-vous si les changements envisagés plairaient à un éventuel acheteur? Vous pouvez procéder à des changements très personnels avec de la peinture, puisque ce revêtement est économique et peut être changé facilement. Par contre, les revêtements de sol, les armoires de cuisine ou les comptoirs ont une durée de vie plus longue. Il faut donc les choisir de façon à ce qu'ils plaisent aussi à d'autres.
- Songez à obtenir la cote d'efficacité énergétique de votre propriété. L'évaluation vous renseignera sur l'efficacité énergétique, mais aussi sur les améliorations que vous pourriez apporter. Visitez le site Web de Ressources naturelles Canada (www.oee.nrcan.gc.ca) pour obtenir de l'information sur les programmes d'efficacité énergétique en cours.
- La remise à neuf d'une salle de bains ou d'une cuisine dans une maison qui a pris de l'âge peut en accroître la valeur.
- L'aménagement paysager est important. Une bonne plantation peut rehausser l'apparence et la valeur de votre maison.
- Rafraîchir la peinture extérieure, refaire la couverture, refaire le revêtement des voies d'accès pour les voitures et les personnes, ajouter une boîte aux lettres attrayante et planter des végétaux à l'avant rendront votre maison bien plus intéressante.

Ressources de la SCHL

Rendez-vous sur le site www.schl.ca et téléchargez des publications gratuites telles que :

- Les pelouses à faible entretien
- Comment entretenir vos pelouses et jardins en économisant l'eau
- Maisons saines[MC] : conseils pratiques
- Économiser l'eau chez soi

La SCHL diffuse chaque mois un bulletin électronique rempli d'idées pratiques et de conseils utiles sur des sujets liés à la possession d'une habitation. Rendez-vous dès aujourd'hui à l'adresse www.schl.ca/bulletins pour vous abonner.

Les mots utiles à connaître lors de l'achat de votre maison

accord de prise en charge : Document juridique signé par l'acheteur d'une propriété, dans lequel ce dernier consent à assumer la responsabilité d'un prêt hypothécaire contracté par le constructeur ou par le propriétaire précédent.

acompte : Montant d'argent déposé en fidéicommis par l'acheteur lorsqu'il fait une offre d'achat. Cette somme est confiée au courtier immobilier, au notaire ou à l'avocat jusqu'à la conclusion de la vente, pour ensuite être versée au vendeur.

acte de vente : Document juridique servant au transfert de la propriété d'un immeuble à l'acheteur. Ce document constitue une preuve de propriété.

agence d'évaluation du crédit : Entreprise qui recueille des renseignements de diverses sources et qui fournit de l'information sur les habitudes d'emprunt et de remboursement d'une personne afin d'aider les prêteurs dans leur décision d'accorder ou non un prêt à cette dernière.

amortissement : Période de temps requise pour l'extinction de la dette.

approbation de prêt : Avis écrit du créancier hypothécaire confirmant à l'emprunteur qu'il approuve le prêt hypothécaire consenti à des conditions précises.

arpenteur-géomètre : Spécialiste qui prend des mesures sur une propriété dans le but de fournir un certificat de localisation.

assurance : Couverture qui garantit le remboursement d'un prêt. Voir également « assurance prêt hypothécaire » et « assurance vie hypothécaire ».

assurance habitation : Assurance que vous contractez pour protéger les bâtiments érigés sur votre terrain. Le montant de cette assurance devrait être suffisamment élevé pour couvrir les frais de reconstruction, si les bâtiments sont détruits à la suite d'un incendie ou d'un autre sinistre couvert par le contrat.

assurance prêt hypothécaire : Une assurance prêt hypothécaire de la SCHL ou d'une société privée doit être souscrite relativement à tout prêt hypothécaire à l'habitation dont le rapport prêt-valeur (RPV) dépasse 80 %. Comme l'assurance prêt hypothécaire protège le prêteur contre les pertes résultant d'une défaillance de l'emprunteur à rembourser sa dette, davantage de Canadiens ont la possibilité d'acheter une maison plus tôt, à des taux d'intérêt concurrentiels, et de bénéficier plus rapidement de l'accroissement de leur avoir propre foncier.

assurance titres : Assurance qui garantit la réparation pécuniaire du préjudice occasionné par les atteintes aux titres immobiliers (p. ex., du fait d'un vice dans la confection du titre ou du fait de l'existence d'un privilège, d'une charge ou d'une servitude).

assurance vie hypothécaire : Assurance sur la vie qui couvre la famille de l'emprunteur si jamais il décédait avant d'avoir remboursé son prêt hypothécaire.

avocat : Conseiller juridique autorisé à exercer le droit qui aide les gens en les représentant sur des questions de droit.

avoir net : Somme qui représente votre situation financière, c'est-à-dire votre actif total moins votre passif total.

avoir propre : Différence entre le prix auquel une propriété pourrait être vendue et la dette totale grevant celle-ci. Habituellement, l'avoir propre du propriétaire augmente au fur et à mesure que le capital diminue par suite du paiement périodique des versements hypothécaires. La valeur marchande de la propriété ainsi que les améliorations apportées à celle-ci peuvent également avoir une incidence sur l'avoir propre.

Bâti-FlexMC : Concept d'habitation qui incorpore, au stade de la conception et de la construction, la capacité d'apporter facilement des modifications ultérieures en engageant un minimum de frais, pour satisfaire les besoins des occupants.

bien immobilier : Propriété constituée des bâtiments et du terrain.

budget du ménage : Plan qui affecte le revenu aux dépenses du ménage.

bureau de crédit : Voir « agence d'évaluation du crédit »

calendrier des paiements : Fréquence des paiements hypothécaires, à savoir une fois par mois, toutes les deux semaines ou chaque semaine.

capital : Montant d'argent réellement emprunté (sans les intérêts).

certificat de localisation (ou levé) : Document qui indique, à une date donnée, les limites de la propriété, ses dimensions, l'emplacement des bâtiments, des clôtures et d'autres améliorations, ainsi que les servitudes et les empiètements.

certificat de préclusion (ou certificat d'information) : À l'extérieur du Québec, certificat qui présente la situation financière et juridique de l'association condominiale. Les frais peuvent varier et être plafonnés en vertu de la loi.

CITC : Capital, intérêts, taxes (impôt foncier) et frais de chauffage. Ce montant sert à calculer le rapport d'amortissement brut de la dette (rapport ABD) et le rapport d'amortissement total de la dette (rapport ATD).

condo : Voir « copropriété ».

constructeur : Personne ou entreprise qui construit des habitations.

contre-offre : Si, par exemple, le vendeur n'accepte pas l'offre originale, il fait une contre-offre. Cela signifie que le vendeur modifie l'offre originale (p. ex., le prix ou la date de transfert de la propriété). Comme cette nouvelle offre modifie l'offre originale, elle l'annule du même coup. L'acheteur doit accepter ou rejeter la contre-offre dans un délai précis.

copropriété : L'occupant est propriétaire de l'unité (p.ex. logement dans une tour d'habitation ou un immeuble de faible hauteur ou maison en rangée) et partage avec les autres propriétaires de l'ensemble des droits de propriété pour les aires communes de l'immeuble.

coup d'œil : Apparence de la maison, vue de la rue. L'aménagement paysager et l'entretien de l'extérieur contribuent à donner une bonne apparence à une propriété.

courtier hypothécaire : Personne dont le rôle consiste à trouver le prêteur qui offre les modalités et les taux qui répondent le mieux aux besoins du client.

courtier immobilier : Personne qui agit à titre d'intermédiaire entre le vendeur et l'acheteur d'une propriété.

date d'échéance : Date à laquelle le terme du prêt hypothécaire prend fin. Ce jour-là, le prêt hypothécaire doit être remboursé intégralement ou renouvelé.

date de transfert de la propriété (date de clôture) : Date à laquelle la vente d'une propriété est conclue. Cette date est également celle où l'acheteur acquiert le titre de la propriété.

défaut de paiement : Non-paiement des versements hypothécaires prévus au contrat de prêt.

dépréciation : Diminution de la valeur d'un bien par rapport à son coût d'acquisition.

dossier de crédit : Voir « rapport de solvabilité ».

duplex : Bâtiment comprenant deux logements individuels superposés.

entrepreneur : Personne responsable de l'ensemble des travaux de construction d'une habitation, y compris l'achat des matériaux, le calendrier des travaux, la main-d'oeuvre et la gestion des sous-traitants et des fournisseurs.

évaluateur : Professionnel certifié qui effectue l'évaluation de la propriété.

évaluation : Estimation de la valeur marchande d'une propriété.

fonds de réserve : Fonds que doit créer l'association de copropriétaires en prévision des réparations importantes et du remplacement des parties communes et des actifs de l'association. Montant d'argent mis de côté de façon régulière par le propriétaire-occupant dans le but de couvrir le coût des réparations majeures et de faire face aux situations d'urgence.

frais de clôture : Coûts qui s'ajoutent au prix d'achat, tels que les frais juridiques, le droit de mutation immobilière et les débours, et qui sont payables à la date de transfert de la propriété. Ces coûts représentent de 1,5 % à 4 % du prix de vente de la propriété.

frais d'occupation : Frais de logement mensuels que doit supporter un propriétaire-occupant (impôt foncier, assurance habitation, services publics, téléphone et télécommunication, entretien et réparations).

garantie : Propriété qui garantit l'exécution d'une obligation et qui peut être saisie par un créancier dans l'éventualité où l'emprunteur ne rembourse pas le prêt.

hypothèque : Sûreté ou droit réel accordé sur une propriété et servant à garantir le remboursement du prêt consenti pour l'achat de cette propriété. Cette sûreté est radiée au moment du remboursement complet du capital et des intérêts dus sur le prêt hypothécaire, conformément au contrat de prêt.

hypothèque légale (privilège de construction) : Charge grevant une propriété pour une somme non acquittée. L'hypothèque légale peut être enregistrée par un fournisseur ou par un sous-traitant qui a effectué des travaux ou fourni des matériaux pour lesquels il n'a pas été payé.

impôt foncier : Taxe habituellement fondée sur la valeur de la propriété, imposée par la municipalité dans laquelle celle-ci est située. Dans certains cas, le prêteur percevra un montant pour couvrir l'impôt foncier, en même temps que le paiement hypothécaire, et le versera à la municipalité au nom du propriétaire.

inspecteur en bâtiment : Personne qui effectue l'inspection visuelle de la propriété afin de déceler si quelque chose ne fonctionne pas correctement ou n'est pas sécuritaire. L'inspecteur indique également les réparations qui doivent être effectuées et même des problèmes qui ont pu se produire dans le passé.

intérêts : Les intérêts correspondent au coût d'emprunt. En général, ils sont payés au prêteur sous forme de versements périodiques, combinés au remboursement du capital (montant du prêt).

intérêts composés : Intérêts calculés sur le capital ainsi que sur les intérêts accumulés.

lettre d'engagement ou approbation de la demande de prêt : Avis écrit donné à l'emprunteur par le prêteur pour confirmer le montant précis du prêt hypothécaire approuvé et les modalités qui s'y rapportent.

maison de ville : Voir « maison en rangée ».

maison en bande : Voir « maison en rangée ».

maison en rangée : Habitation faisant partie d'un ensemble de maisons individuelles semblables reliées les unes aux autres par des murs mitoyens (aussi appelée maison en bande).

maison en rangée superposée : Maison en rangée comportant deux étages et se superposant à une autre. Les bâtiments regroupent généralement au moins quatre habitations qui ont chacune une entrée directe sur l'extérieur.

maison individuelle isolée : Maison qui comporte un seul logement et qui n'est contiguë avec aucune autre.

maison jumelée : Maison habitée par une seule famille, mais reliée à une autre par un mur mitoyen.

maison mobile : Maison fabriquée en usine, puis livrée à l'endroit où elle sera habitée. Même si elle est généralement installée à un emplacement pour y rester de manière permanente, elle conserve son caractère mobile.

maison modulaire : Maison individuelle fabriquée en usine, habituellement transportée à un emplacement en une ou plusieurs sections (modules).

maison reliée : Maison reliée à une autre par le garage ou l'abri d'auto.

maison usinée : Maison individuelle fabriquée en usine, puis transportée jusqu'à l'emplacement choisi et installée sur une fondation. Elle est quelquefois appelée maison mobile.

mise de fonds : Portion du prix de la propriété qui n'est pas incluse dans le prêt hypothécaire. L'acheteur doit verser cette somme de sa poche ou en ayant recours à d'autres sources de fonds autorisées, et ce, avant d'obtenir un prêt hypothécaire.

MLS – Multiple Listing Service : Service qui fournit une description de la plupart des propriétés à vendre. Ce système informatique constitue un répertoire à jour des propriétés à vendre.

notaire : Au Québec, le notaire traite les aspects juridiques liés à l'achat d'une maison. Dans la plupart des autres provinces, un notaire ne peut que faire prêter serment, attester des documents et procéder à l'authentification de signatures et ne pourrait, en sa qualité de notaire, donner des conseils juridiques.

offre conditionnelle : Offre d'achat assujettie à des conditions spéciales, par exemple l'obtention d'un prêt hypothécaire. L'offre comporte habituellement une date limite à laquelle toutes les conditions doivent être remplies.

offre d'achat : Entente écrite établissant les conditions selon lesquelles l'acheteur accepte d'acquérir la propriété. Une fois acceptée par le vendeur, cette offre a force exécutoire et oblige les personnes qui l'ont signée à respecter les conditions qui y sont exposées.

paiement combiné : Versement hypothécaire comprenant le remboursement du capital et le paiement des intérêts, effectué régulièrement pendant le terme du prêt. Le montant du versement demeure le même, bien que la portion servant à rembourser le capital augmente avec le temps, tandis que celle relative aux intérêts diminue.

plus-value : Accroissement de la valeur d'un bien par rapport à son coût d'acquisition.

prêt en souffrance : Prêt pour lequel les versements hypothécaires ne sont pas effectués à temps.

prêt hypothécaire accordé par le vendeur : Prêt hypothécaire financé par le vendeur plutôt que par une institution financière. Le titre de propriété est transféré à l'acheteur, qui paye les versements hypothécaires directement au vendeur. Le terme « crédit vendeur » est parfois utilisé pour décrire ce type d'emprunt.

prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur (RPV) élevé : Prêt hypothécaire représentant plus de 80 % de la valeur d'emprunt de la propriété. Ce type de prêt doit être assuré contre les défauts de paiement, par la SCHL ou un assureur privé, au bénéfice du prêteur agréé.

prêt hypothécaire avec remboursement anticipé : Prêt hypothécaire flexible qui permet de rembourser une portion du capital en tout temps.

prêt hypothécaire fermé : Dans certains cas, le prêt hypothécaire fermé ne permet ni un remboursement anticipé ni une renégociation avant la fin du terme. Dans d'autres cas, le prêteur peut autoriser un remboursement partiel au moyen de versements hypothécaires plus élevés ou du paiement d'une somme supplémentaire. Tout remboursement effectué en fonction de ce qui précède peut toutefois entraîner des frais de pénalité.

prêt hypothécaire ordinaire : Prêt correspondant à 80 % ou moins de la valeur d'emprunt de la propriété. Généralement, la valeur d'emprunt correspond au moins élevé des montants suivants : le prix d'achat ou la valeur marchande de la propriété. Habituellement, il n'est pas nécessaire de souscrire une assurance prêt hypothécaire pour ce type de prêt.

prêt hypothécaire ouvert : Voir « prêt hypothécaire avec remboursement anticipé ».

prêteur hypothécaire : Institution financière (banque, caisse populaire, société de fiducie, coopérative d'épargne et de crédit, etc.) qui accorde des prêts hypothécaires.

prêteur agréé : Établissement financier désigné par la SCHL comme étant un prêteur agréé aux termes de la Loi nationale sur l'habitation. Seuls les prêteurs agréés sont admissibles à l'assurance prêt hypothécaire.

prime d'assurance : Somme à payer en contrepartie de l'assurance.

prime d'assurance de la SCHL : Prime d'assurance prêt hypothécaire payée à la SCHL lorsqu'un acheteur contracte un prêt hypothécaire en versant une mise de fonds inférieure à 20 %. Une police d'assurance prêt hypothécaire est établie au bénéfice du prêteur. La prime d'assurance prêt hypothécaire exigée par la SCHL correspond à un pourcentage du montant du prêt, établi en fonction de plusieurs facteurs comme l'usage prévu (occupation par le propriétaire ou locatif), le type de prêt (achat, construction, refinancement), la capacité de l'emprunteur travailleur autonome à confirmer son revenu et l'importance de la mise de fonds (plus le rapport entre le prêt et le prix ou la valeur de la propriété est grand, plus le pourcentage servant au calcul de la prime sera élevé.)

privilège de construction : Voir « hypothèque légale ».

programme de garantie des maisons neuves : Programme qui garantit, pendant une période précise, que toute déficience ou défaut d'un élément couvert dans une maison neuve sera réparé. La réparation sera effectuée par l'organisme qui a fourni la garantie.

propriété absolue : Un titre de propriété absolue confère à son titulaire la propriété pleine et exclusive d'un terrain et des bâtiments qui y sont érigés pour une période indéterminée. Un titre à bail confère à son titulaire le droit d'utiliser et d'occuper le terrain et les bâtiments pendant une période déterminée.

quartier durable : Quartier qui répond aux besoins des résidents tout en protégeant l'environnement.

rapport d'amortissement brut de la dette (rapport ABD) : Pourcentage du revenu brut consacré aux versements hypothécaires, constitués du remboursement du capital et du paiement des intérêts, des taxes (impôt foncier) et des frais de chauffage (CITC) ainsi que de la moitié des charges de copropriété ou de la totalité du loyer annuel du terrain (s'il s'agit d'un terrain loué à bail).

rapport d'amortissement total de la dette (rapport ATD) : Pourcentage du revenu brut consacré aux versements hypothécaires, constitués du remboursement du capital et du paiement des intérêts, des taxes (impôt foncier) et des frais de chauffage (CITC) ainsi que du remboursement des autres dettes, comme un prêt-auto ou autres.

rapport de solvabilité : Principal rapport sur lequel se fonde le prêteur pour établir votre solvabilité. Ce rapport contient des informations sur votre capacité à rembourser vos dettes et à respecter vos obligations financières courantes.

registre foncier : Système servant à l'enregistrement des droits fonciers, y compris la propriété et l'aliénation des terrains.

remboursement anticipé : Somme supplémentaire que vous pouvez verser pour réduire le capital de votre prêt hypothécaire, avec ou sans pénalité.

retard : Le fait d'être en retard pour effectuer un paiement.

revenu mensuel brut : Revenu mensuel avant impôts et retenues à la source.

saisie hypothécaire : Procédure juridique par laquelle le prêteur prend possession de la propriété et la vend pour rembourser la dette impayée.

SCHL : La Société canadienne d'hypothèques et de logement est une société d'État responsable de l'application de la Loi nationale sur l'habitation (LNH), au nom du gouvernement fédéral. Elle favorise l'amélioration des conditions de logement et de vie de tous les Canadiens. En outre, elle élabore et vend des produits d'assurance prêt hypothécaire.

servitude : Intérêt sur des terres appartenant à une autre personne en faveur de la personne qui détient la servitude dans un but restreint bien précis (p. ex., un droit de passage sur une bande de terre en particulier) comme dans le cas des services publics.

taux d'intérêt hypothécaire révisable : Avec un prêt hypothécaire à taux révisable, le taux d'intérêt et les versements hypothécaires varient en fonction des conditions du marché.

taux d'intérêt : Prix payé pour l'usage de l'argent emprunté à un prêteur.

taux d'intérêt fixe : Taux d'intérêt immobilisé qui n'augmente pas pendant le terme du prêt hypothécaire.

taux d'intérêt variable : Taux d'intérêt qui fluctue selon la conjoncture du marché sans toutefois changer les versements hypothécaires.

terme du prêt : Période au cours de laquelle les modalités de remboursement du prêt hypothécaire s'appliquent, notamment le taux d'intérêt.

titre : Un titre de propriété absolue confère à son titulaire la propriété pleine et exclusive d'un terrain et des bâtiments qui y sont érigés pour une période indéterminée. Un titre à bail confère à son titulaire le droit d'utiliser et d'occuper le terrain et les bâtiments pendant une période déterminée.

vendeur : Vendeur de la propriété.

versement hypothécaire : Versement périodique constitué souvent d'une portion du capital et des intérêts.

visite libre : Période pendant laquelle une maison ou un appartement à vendre ou à louer peut être visité sans rendez-vous.

BUDGET ACTUEL DU MÉNAGE	
Détails	**Coût mensuel moyen**
Frais de logements actuels	
Loyer	$
Électricité (si payé séparément)	$
Chauffage (si payé séparément)	$
Eau (si payé séparément)	$
Entretien et réparations	$
Stationnement (si payé séparément)	$
Autres dépenses courantes	
Câblodistribution, satellite, location de vidéos	$
Automobile : essence	$
Automobile : assurances et permis de conduire	$
Automobile : réparations et entretien	$
Dons de bienfaisance	$
Gardiennage d'enfant(s)	$
Soutien d'un enfant et pension alimentaire	$
Vêtements	$
Assurance des biens personnels	$
Soins dentaires	$
Sorties, loisirs, cinéma	$
Ameublement	$
Épicerie	$
Internet	$
Assurance-vie	$
Dîners et repas à l'extérieur	$
Frais médicaux, ordonnances et soins de la vue	$
Journaux, magazines et livres	$
Articles personnels	$
Transport en commun	$
Économies (comptes bancaires, REER)	$
Téléphone/téléphone cellulaire	$
Autres dépenses	$
Total des dépenses mensuelles	$

Note : Vous avez peut-être d'autres dépenses qui ne sont pas mentionnées dans cette feuille de travail.

BUDGET D'UN MÉNAGE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT	
Détails	**Coût mensuel moyen**
Frais de logement	
Prêt hypothécaire (capital et intérêts)	$
Électricité	$
Chauffage	$
Eau	$
Entretien et réparations	$
Stationnement (si payé séparément)	$
Assurance-habitation	$
Impôt foncier	$
Autres dépenses	
Câblodistribution, satellite, location de vidéos	$
Automobile : essence	$
Automobile : assurances et permis de conduire	$
Automobile : réparations et entretien	$
Dons de bienfaisance	$
Gardiennage d'enfant(s)	$
Soutien d'un enfant, pension alimentaire	$
Vêtements	$
Soins dentaires	$
Sorties, loisirs, cinéma	$
Ameublement	$
Épicerie	$
Assurance-vie	$
Dîners, repas à l'extérieur	$
Frais médicaux, ordonnances, soins de la vue	$
Journaux, magazines, livres	$
Articles personnels	$
Assurance des biens personnels	$
Transports en commun	$
Économies (compte bancaire, REER)	$
Téléphone	$
Internet	$
Autres dépenses	$
Total des dépenses mensuelles	$

Note : Vous avez peut-être d'autres dépenses qui ne sont pas mentionnées dans cette feuille de travail. N'oubliez pas de les ajouter lorsque vous remplirez cette formule.

ESTIMATION DES COÛTS INHÉRENTS À L'ACHAT D'UNE MAISON	
Description	**Coût mensuel moyen**
Coût de la maison	
Prix d'achat	$
TPS/TVH (s'il y a lieu)	$
Coût total de la maison (additionnez le prix d'achat et la TPS s'il y a lieu)	$
Frais initiaux	
Frais d'évaluation (s'il y a lieu)	$
Acompte (déposé avec l'offre d'achat)	$
Mise de fonds	$
Certificat de préclusion (copropriété)	$
Frais d'inspection	$
Frais d'inscription sur le registre foncier	$
Frais juridiques et débours	$
Honoraires du courtier en prêts hypothécaires (s'il y a lieu)	$
Prime d'assurance prêt hypothécaire (peut être ajoutée au montant du prêt)	$
Impôt foncier ou services publics payés d'avance (rajustement)	$
Assurance-habitation	$
Certificat de localisation ou levé	$
Assurance-titres	$
Autres dépenses	$
Total des frais initiaux	$
Autres dépenses	
Appareils électroménagers	$
Outils de jardinage	$
Matériel de déneigement	$
Habillage des fenêtres	$
Matériel de décoration	$
Outils à main	$
Déshumidificateur	$
Déménagement	$
Rénovations ou réparations	$
Branchements aux services publics	$
Charges de copropriété	$
Total des autres dépenses	$
Dépenses totales (additionnez le coût total de la maison, des frais initiaux et des autres dépenses)	$

LISTE DES CARACTÉRISTIQUES DE VOTRE MAISON

❑ Existante ❑ Neuve

Type d'habitation
❑ Maison individuelle ❑ Maison jumelée
❑ Maison en rangée ❑ Duplex
❑ Tour d'habitation ❑ Petit immeuble

Type de propriété
❑ Copropriété ❑ Propriété absolue

Âge de la maison

Taille du terrain ❑ Petit ❑ Moyen ❑ Grand

Rue tranquille ❑ Oui ❑ Non

Type de revêtement extérieur
❑ Briques ❑ Bois
❑ Bardage d'aluminium ❑ Bardage en vinyle
❑ Briques et bardage

Fenêtres
Vitrage ❑ Simple ❑ Double ❑ Triple
❑ Faible émissivité
Construction ❑ Bois ❑ Vinyle ❑ Aluminium
❑ Autre

Indice d'isolation Murs_____
Sous-sol_____ Plafonds_____

Fondations ❑ Béton
❑ Blocs de béton ❑ Bois traité

Égout ❑ Municipal ❑ Fosse septique

Eau ❑ Municipale ❑ Puits

Chauffe-eau ❑ Gaz ❑ Électricité ❑ Mazout

Système électrique
❑ 100 amp ❑ 200 amp
❑ Autre_____
❑ Fusibles ❑ Disjoncteurs

Cote d'efficacité énergétique ❑ Oui ❑ Non
Cote _____

Type de chauffage
❑ Mazout ❑ Gaz ❑ Électricité ❑ Bois

Ventilateur-récupérateur de chaleur ❑ Oui ❑ Non

Climatisation ❑ Système central ❑ Fenêtre

Chambre(s) à coucher ❑ 1 ❑ 2 ❑ 3 ❑ 4

Salle(s) de bains ❑ 1 ❑ 2 ❑ 3

Chambre à coucher principale avec salle de bains ❑ Oui ❑ Non

Salle de bains au r.-de-c. ❑ Oui ❑ Non

Cuisine avec coin-repas ❑ Oui ❑ Non

Salle à manger séparée ❑ Oui ❑ Non

Salle de séjour séparée ❑ Oui ❑ Non

Foyer ❑ Oui ❑ Non

Poêle à bois ❑ Oui ❑ Non

Pièce suppl. (pour bureau ou salle de détente) ❑ Oui ❑ Non

Sous-sol pour entreposage ou atelier ❑ Oui ❑ Non

Appartement (revenu de location) ❑ Oui ❑ Non

Terrasse ou patio ❑ Oui ❑ Non

Entrée privée ❑ Oui ❑ Non

Garage ❑ Attaché ❑ Détaché

Abri pour voitures ❑ Oui ❑ Non

Dispositifs de sécurité ❑ Oui ❑ Non

Accès sans obstacles ❑ Oui ❑ Non

À proximité de (kilométrage approximatif)

Lieu de travail	Lieu de travail (conjoint)
Transport en commun	Écoles
Centres commerciaux	Parcs et terrains de jeux
Installations récréatives	Restaurants
Lieu de culte	Médecin et dentiste
Service de police	Service d'incendie
Hôpital	
Vétérinaire	

ESTIMATION DES COÛTS INHÉRENTS À L'ACHAT D'UNE MAISON	
Description	**Coût mensuel moyen**
Coût de la maison	
Prix d'achat	$
TPS/TVH (s'il y a lieu)	$
Coût total de la maison (additionnez le prix d'achat et la TPS s'il y a lieu)	$
Frais initiaux	
Frais d'évaluation (s'il y a lieu)	$
Acompte (déposé avec l'offre d'achat)	$
Mise de fonds	$
Certificat de préclusion (copropriété)	$
Frais d'inspection	$
Frais d'inscription sur le registre foncier	$
Frais juridiques et débours	$
Honoraires du courtier en prêts hypothécaires (s'il y a lieu)	$
Prime d'assurance prêt hypothécaire (peut être ajoutée au montant du prêt)	$
Impôt foncier ou services publics payés d'avance (rajustement)	$
Assurance-habitation	$
Certificat de localisation ou levé	$
Assurance-titres	$
Autres dépenses	$
Total des frais initiaux	$
Autres dépenses	
Appareils électroménagers	$
Outils de jardinage	$
Matériel de déneigement	$
Habillage des fenêtres	$
Matériel de décoration	$
Outils à main	$
Déshumidificateur	$
Déménagement	$
Rénovations ou réparations	$
Branchements aux services publics	$
Charges de copropriété	$
Total des autres dépenses	$
Dépenses totales (additionnez le coût total de la maison, des frais initiaux et des autres dépenses)	$

LISTE DES CARACTÉRISTIQUES DE VOTRE MAISON

❑ Existante ❑ Neuve

Type d'habitation
❑ Maison individuelle ❑ Maison jumelée
❑ Maison en rangée ❑ Duplex
❑ Tour d'habitation ❑ Petit immeuble

Type de propriété
❑ Copropriété ❑ Propriété absolue

Âge de la maison

Taille du terrain ❑ Petit ❑ Moyen ❑ Grand

Rue tranquille ❑ Oui ❑ Non

Type de revêtement extérieur
❑ Briques ❑ Bois
❑ Bardage d'aluminium ❑ Bardage en vinyle
❑ Briques et bardage

Fenêtres
Vitrage ❑ Simple ❑ Double ❑ Triple
❑ Faible émissivité
Construction ❑ Bois ❑ Vinyle ❑ Aluminium
❑ Autre

Indice d'isolation Murs_____
Sous-sol_____ Plafonds_____

Fondations ❑ Béton
❑ Blocs de béton ❑ Bois traité

Égout ❑ Municipal ❑ Fosse septique

Eau ❑ Municipale ❑ Puits

Chauffe-eau ❑ Gaz ❑ Électricité ❑ Mazout

Système électrique
❑ 100 amp ❑ 200 amp
❑ Autre_____
❑ Fusibles ❑ Disjoncteurs

Cote d'efficacité énergétique ❑ Oui ❑ Non
Cote _____

Type de chauffage
❑ Mazout ❑ Gaz ❑ Électricité ❑ Bois

Ventilateur-récupérateur
de chaleur ❑ Oui ❑ Non

Climatisation ❑ Système central ❑ Fenêtre

Chambre(s) à coucher ❑ 1 ❑ 2 ❑ 3 ❑ 4

Salle(s) de bains ❑ 1 ❑ 2 ❑ 3

Chambre à coucher principale
avec salle de bains ❑ Oui ❑ Non

Salle de bains au r.-de-c. ❑ Oui ❑ Non

Cuisine avec coin-repas ❑ Oui ❑ Non

Salle à manger séparée ❑ Oui ❑ Non

Salle de séjour séparée ❑ Oui ❑ Non

Foyer ❑ Oui ❑ Non

Poêle à bois ❑ Oui ❑ Non

Pièce suppl. (pour bureau
ou salle de détente) ❑ Oui ❑ Non

Sous-sol pour entreposage
ou atelier ❑ Oui ❑ Non

Appartement (revenu de location) ❑ Oui ❑ Non

Terrasse ou patio ❑ Oui ❑ Non

Entrée privée ❑ Oui ❑ Non

Garage ❑ Attaché ❑ Détaché

Abri pour voitures ❑ Oui ❑ Non

Dispositifs de sécurité ❑ Oui ❑ Non

Accès sans obstacles ❑ Oui ❑ Non

À proximité de (kilométrage approximatif)

Lieu de travail	Lieu de travail (conjoint)
Transport en commun	Écoles
Centres commerciaux	Parcs et terrains de jeux
Installations récréatives	Restaurants
Lieu de culte	Médecin et dentiste
Service de police	Service d'incendie
Hôpital	
Vétérinaire	

VOTRE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS	
Rôle	
Nom	
Raison sociale	
Adresse	Téléphone
Points forts	
Points faibles	
Références	Tarif
Rôle	
Nom	
Raison sociale	
Adresse	Téléphone
Points forts	
Points faibles	
Références	Tarif
Rôle	
Nom	
Raison sociale	
Adresse	Téléphone
Points forts	
Points faibles	
Références	Tarif
Rôle	
Nom	
Raison sociale	
Adresse	Téléphone
Points forts	
Points faibles	
Références	Tarif

VOTRE ÉQUIPE DE PROFESSIONNELS	
Rôle	
Nom	
Raison sociale	
Adresse	Téléphone
Points forts	
Points faibles	
Références	Tarif
Rôle	
Nom	
Raison sociale	
Adresse	Téléphone
Points forts	
Points faibles	
Références	Tarif
Rôle	
Nom	
Raison sociale	
Adresse	Téléphone
Points forts	
Points faibles	
Références	Tarif
Rôle	
Nom	
Raison sociale	
Adresse	Téléphone
Points forts	
Points faibles	
Références	Tarif

VISITE DE LA PROPRIÉTÉ

Joignez la description de la propriété fournie par votre agent immobilier ou inscrivez l'information ci-dessous.

Adresse

Agent immobilier Téléphone

Type de construction Surface totale

Nombre de chambres à coucher Dimensions du terrain

Autres bâtiments sur la propriété

Date d'occupation Prix demandé $

Climatisation ❑ Centrale ❑ Fenêtre ❑ Détecteurs de fumée
❑ Ventilateur-récupérateur de chaleur (VRC)

FRAIS ANNUELS

Impôt foncier $

Enlèvement des ordures $

Autre(s) $

Installations et services

Système de chauffage ❑ Mazout ❑ Gaz naturel ❑ Électricité
❑ Bois $

Électricité ❑ 60 amp ❑ 100 amp ❑ 200 amp ❑ Autre $

Eau ❑ Municipale ❑ Puits $

Autre $

Autre $

TOTAL DES COÛTS ANNUELS $

BIENS MEUBLES

Dressez-en une liste exhaustive (par exemple : les revêtements de sol, les rideaux, les appareils électroménagers, etc.)

QUARTIER

Distance du lieu de travail		
Distance du lieu de travail du conjoint		
Transports en commun	❑ Oui	❑ Non
À distance raisonnable de(s)		
Écoles	❑ Oui	❑ Non
Centres commerciaux	❑ Oui	❑ Non
Terrains de jeux	❑ Oui	❑ Non
Cliniques médicales	❑ Oui	❑ Non
Hôpitaux	❑ Oui	❑ Non
Service d'incendie	❑ Oui	❑ Non
Service de police	❑ Oui	❑ Non
Lieu de culte	❑ Oui	❑ Non

AUTRES FACTEURS À CONSIDÉRER

Problèmes environnementaux existants (bruit de circulation, chemin de fer, inondation, etc.)

Projets d'aménagement futurs dans le quartier

Cote d'efficacité énergétique ❑ Oui ❑ Non
Cote_____

EXTÉRIEUR

Revêtement ❑ Brique ❑ Parement ❑ Bois

État ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Toiture ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellente

Autre

Fenêtres ❑ Bois ❑ Vinyle ❑ Aluminium

État ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Nombre d'entrées

❑ 2 ❑ 3 ❑ 4 ❑ 5

Allée ❑ Pavée ❑ Gravier ❑ Autre

Garage ❑ Non ❑ Oui ❑ Chauffé ❑ Non chauffé

Aménagement paysager

❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Clôture ❑ Bois ❑ Mailles métalliques ❑ Autre

Terrasse ou balcon ❑ Oui ❑ Non

Caractéristiques spéciales (p. ex. : piscine, barbecue)

INTÉRIEUR

Hall d'entrée

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Caractéristiques spéciales

Salon

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales (p. ex. : foyer)

Salle à manger

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

❑ Salle de détente ❑ Bureau ❑ Salle familiale

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

Cuisine

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Armoires et rangement ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Caractéristiques spéciales

Appareils électroménagers inclus

Chambre principale

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales (p. ex. : salle de bains atenante, grand placard, etc.)

Deuxième chambre

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

Troisième chambre

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

Salles de bains

N° 1 ❑ Baignoire/douche ❑ Lavabo ❑ Toilette

N° 2 ❑ Baignoire/douche ❑ Lavabo ❑ Toilette

N° 3 ❑ Baignoire/douche ❑ Lavabo ❑ Toilette

Caractéristiques spéciales

Sous-sol

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Entrée séparée vers l'extérieur ❑ Oui ❑ Non

Caractéristiques spéciales

Pièce de service

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

Générateur d'air chaud (fournaise) Âge _____

État ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Chauffe-eau Âge _____

État ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Supplément pour logements en copropriété

Stationnement

❑ Souterrain ❑ En surface

❑ Balcon, dimensions ❑ Entreposage

❑ Aires récréatives ❑ Salle d'exercice

Piscine ❑ Non ❑ Oui ❑ Intérieure ❑ Extérieure

Hall ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Sécurité et caractéristiques spéciales

Commentaires généraux

VISITE DE LA PROPRIÉTÉ

Joignez la description de la propriété fournie par votre agent immobilier ou inscrivez l'information ci-dessous.

Adresse

Agent immobilier Téléphone

Type de construction Surface totale

Nombre de chambres à coucher Dimensions du terrain

Autres bâtiments sur la propriété

Date d'occupation Prix demandé $

Climatisation ❑ Centrale ❑ Fenêtre ❑ Détecteurs de fumée
❑ Ventilateur-récupérateur de chaleur (VRC)

FRAIS ANNUELS

Impôt foncier $

Enlèvement des ordures $

Autre(s) $

Installations et services

Système de chauffage ❑ Mazout ❑ Gaz naturel ❑ Électricité
❑ Bois $

Électricité ❑ 60 amp ❑ 100 amp ❑ 200 amp ❑ Autre $

Eau ❑ Municipale ❑ Puits $

Autre $

Autre $

TOTAL DES COÛTS ANNUELS $

BIENS MEUBLES

Dressez-en une liste exhaustive (par exemple : les revêtements de sol, les rideaux, les appareils électroménagers, etc.)

QUARTIER

Distance du lieu de travail		
Distance du lieu de travail du conjoint		
Transports en commun	❑ Oui	❑ Non
À distance raisonnable de(s)		
Écoles	❑ Oui	❑ Non
Centres commerciaux	❑ Oui	❑ Non
Terrains de jeux	❑ Oui	❑ Non
Cliniques médicales	❑ Oui	❑ Non
Hôpitaux	❑ Oui	❑ Non
Service d'incendie	❑ Oui	❑ Non
Service de police	❑ Oui	❑ Non
Lieu de culte	❑ Oui	❑ Non

AUTRES FACTEURS À CONSIDÉRER

Problèmes environnementaux existants (bruit de circulation, chemin de fer, inondation, etc.)

Projets d'aménagement futurs dans le quartier

Cote d'efficacité énergétique ❑ Oui ❑ Non
Cote_____

EXTÉRIEUR

Revêtement ❑ Brique ❑ Parement ❑ Bois

État ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Toiture ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellente

Autre

Fenêtres ❑ Bois ❑ Vinyle ❑ Aluminium

État ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Nombre d'entrées

❑ 2 ❑ 3 ❑ 4 ❑ 5

Allée ❑ Pavée ❑ Gravier ❑ Autre

Garage ❑ Non ❑ Oui ❑ Chauffé ❑ Non chauffé

Aménagement paysager

❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Clôture ❑ Bois ❑ Mailles métalliques ❑ Autre

Terrasse ou balcon ❑ Oui ❑ Non

Caractéristiques spéciales (p. ex. : piscine, barbecue)

INTÉRIEUR

Hall d'entrée

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Caractéristiques spéciales

Salon

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales (p. ex. : foyer)

Salle à manger

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

❑ Salle de détente ❑ Bureau ❑ Salle familiale

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

Cuisine

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Armoires et rangement ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Caractéristiques spéciales

Appareils électroménagers inclus

Chambre principale

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales (p. ex. : salle de bains atenante, grand placard, etc.)

Deuxième chambre

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

Troisième chambre

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

Salles de bains

N° 1 ❑ Baignoire/douche ❑ Lavabo ❑ Toilette

N° 2 ❑ Baignoire/douche ❑ Lavabo ❑ Toilette

N° 3 ❑ Baignoire/douche ❑ Lavabo ❑ Toilette

Caractéristiques spéciales

Sous-sol

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Entrée séparée vers l'extérieur ❑ Oui ❑ Non

Caractéristiques spéciales

Pièce de service

Dimensions approx.

Murs ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Planchers ❑ Acceptables ❑ Bons ❑ Excellents

Luminaires ❑ Oui ❑ Non

Fenêtres ❑ Acceptables ❑ Bonnes ❑ Excellentes

Caractéristiques spéciales

Générateur d'air chaud (fournaise) Âge _____

État ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Chauffe-eau Âge _____

État ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Supplément pour logements en copropriété

Stationnement

❑ Souterrain ❑ En surface

❑ Balcon, dimensions ❑ Entreposage

❑ Aires récréatives ❑ Salle d'exercice

Piscine ❑ Non ❑ Oui ❑ Intérieure ❑ Extérieure

Hall ❑ Acceptable ❑ Bon ❑ Excellent

Sécurité et caractéristiques spéciales

Commentaires généraux

AVIS DE CHANGEMENT D'ADRESSE	
Téléphone	Téléphone
Parents et amis	Sécurité de la vieillesse
■	Permis de conduire
■	Immatriculations
■	
■	Cartes de crédit
■	■
■	■
■	■
■	Clubs, associations et œuvres de bienfaisance
■	■
■	■
Propriétaire, s'il y a lieu	■
Courtier(s) d'assurance	Abonnements
Écoles	Journaux
Bureau de poste	■
Compagnie de téléphone	Magazines
Compagnie d'électricité	■
Compagnie de gaz naturel	■
Fournisseur de mazout *(informez-vous pour savoir si vous avez droit au remboursement de votre acompte)*	
Compagnie de câblodistribution	
Médecin	
Dentiste	
Notaire ou avocat	Autres
Vétérinaire	■
Banque	■
Employeur	■
Impôt sur le revenu	■
Allocations familiales	■
Régime des rentes du Québec ou Régime de pension du Canada	■

MAINTENANT ACCESSIBLE SUR VOTRE TÉLÉPHONE OU VOTRE TABLETTE!

Un deux toit

« Un deux toit » est une application mobile pour aider les acheteurs d'un logement, en particulier les accédants à la propriété, à faire un choix éclairé. Un deux toit offre des outils qui vous guideront au moment de déterminer votre capacité de payer et qui vous aideront à vous tenir au courant de tous les détails durant le processus d'achat :

- Enregistrement des propriétés qui vous intéressent dans « Mes propriétés »
- Calculateurs
- Conseils pour l'achat d'une habitation ainsi que pour la planification et la gestion d'un prêt hypothécaire
- Glossaire des termes courants

Télécharger sur...

- App Store
- Google Play

PROTÉGEZ VOTRE INVESTISSEMENT LE PLUS IMPORTANT, À L'INTÉRIEUR COMME À L'EXTÉRIEUR

Des logements pour les nouveaux arrivants

Notre but est d'aider les néo-Canadiens à prendre des décisions réfléchies en matière d'habitation et à trouver un logement sûr et abordable pour leur famille. La SCHL offre une ressource en ligne multilingue où l'information sur le logement est consignée selon trois domaines : la location d'un logement, l'achat d'un logement et planifier et gérer son prêt hypothécaire. Tout le contenu est disponible en français et en anglais, de même qu'en mandarin/chinois simplifié, arabe, pendjabi, espagnol, tagalog et ourdou.

Visitez la SCHL à l'adresse www.schl.ca/nouveauxarrivants dès aujourd'hui!

15-02-16
61143

twitter YouTube LinkedIn facebook

www.schl.ca