

## **PETIT GUIDE D'ACHAT DE LA MAISON**

[Un bon investissement ?](#)

[Le choix du genre de maison](#)

[Principaux intervenants dans le processus d'achat](#)

[Liste de contrôle du prix d'acquisition](#)

### **Est-ce un bon investissement ?**

Tout propriétaire vous le dira, une maison représente un excellent investissement, difficile à égaler. Pourquoi ?

Gains en capital non imposables — Tout gain en capital réalisé à la vente d'une résidence principale est non imposable - C'EST DONC VOTRE ARGENT, À 100 % !!

Pour obtenir un rendement similaire à une appréciation de 6 % sur votre résidence, le rendement d'un investissement, tel qu'un placement garanti par exemple, devrait être de 12%.

Effet de levier — Vous n'avez pas à déboursier le prix total d'acquisition pour être propriétaire de votre maison.

### **Le choix du genre de maison**

Ne vous laissez pas entraîner dans un achat qui ne conviendrait pas à vos besoins. Le marché est vaste, et les occasions aussi nombreuses que les arguments de vente sous pression. Voici un survol du pour et du contre pour vous aider à étudier chaque option du marché, qu'il s'agisse d'une maison neuve, d'une maison achetée directement de l'entrepreneur ou d'une propriété sur le marché de la revente.

#### **Appartement en copropriété**

Pour :

- Prix d'achat moindre, taxes basses
- Très peu de frais d'entretien - aucun déneigement ou entretien de pelouse
- Pratique pour célibataires et couples sans enfants
- 

Contre :

- Valeur de revente moindre, difficile à revendre et peut être difficile à financer avec une petite mise de fonds
- Possibilité de frais d'entretien élevés qui peuvent augmenter considérablement les frais de possession
- Aucune cour arrière de sorte que vous ne pouvez jouir des activités auxquelles les gens s'adonnent habituellement, telles que barbecues, jardinage, etc.

Mur mitoyen avec des voisins - s'ils sont bruyants, ce n'est pas votre jour de chance.

## **Maison de ville autonome/en copropriété**

Pour :

- Coût d'achat et taxes moins élevés que pour une maison jumelée ou individuelle, et demandant moins d'entretien
- Meilleure valeur de revente qu'un appartement en copropriété
- Possibilité de cour arrière

Contre :

- Valeur de revente moindre que pour une maison jumelée ou individuelle et plus difficile à revendre
- Vous n'êtes pas propriétaire du terrain - le bien ayant le plus de valeur (à moins qu'il s'agisse d'une maison de ville autonome)
- Vous avez des murs mitoyens et êtes très près des voisins

## **Maison jumelée**

Pour :

- Plus d'intimité à moindre coût - parfaite pour un premier acheteur
- Vous êtes propriétaire du terrain - le bien qui prend le plus de valeur - la brique et le mortier subissent une dépréciation
- Bonne valeur de revente et facile à revendre
- Facile à financer à des taux avantageux
- Généralement dotée d'une cour arrière plus grande que pour les maisons de ville; donc, possibilité d'activités nombreuses

Contre :

- Mur mitoyen avec des voisins
- Prix par pied carré d'espace habitable plus élevé que pour une maison de ville dans un quartier semblable

## **Maison individuelle**

Pour :

- Meilleure valeur de revente et vous êtes propriétaire du terrain, le bien qui prend le plus de valeur
- Plus d'intimité, moins de bruit provenant des voisins puisqu'il n'y a pas de murs mitoyens
- Le genre de maison le plus couru avec une perception de grande valeur
- Les maisons individuelles dont le prix est bas tendent à se vendre rapidement en raison d'une combinaison de prestige et de prix abordable

Contre :

- Prix d'achat et taxes foncières plus élevés

## **Maison déjà habitée par rapport à une maison neuve achetée de l'entrepreneur**

En tant que premier acheteur, vous devrez prendre une autre décision importante, celle de choisir entre l'achat d'une maison déjà habitée ou d'une maison neuve achetée directement de l'entrepreneur. Les deux options ont leurs avantages et inconvénients. En voici un bref aperçu :

## Maison déjà habitée

### Pour :

- Prix de vente moins élevé en raison de l'usure (qui peut varier considérablement - vérifiez attentivement !)
- Vous pouvez bénéficier d'une foule d'avantages (sous-sol fini, piscine, etc.) à un prix déprécié
- Quartier bien établi, voisins immédiats, etc., voilà des éléments connus, bien qu'ils puissent changer

### Contre :

- Maison déjà habitée par d'autres personnes
- Aucune garantie pour les réparations requises en vertu de la loi, bien qu'elles peuvent faire l'objet d'une condition d'achat
- Si la décoration actuelle de la maison ne vous plaît pas, il peut vous en coûter gros pour la changer et vous pouvez y consacrer beaucoup de temps

## Maison neuve achetée de l'entrepreneur

### Pour :

- Vous êtes le premier occupant de la maison et vous pouvez la décorer à votre goût
- Le prix d'achat comprend les couleurs, les caractéristiques de design, etc. que vous choisissez, habituellement avec des suppléments négociables
- Une protection contre les vices de construction est habituellement requise par la loi provinciale

### Contre :

- C'est habituellement plutôt long avant que le terrassement et le pavage ne soient faits, et il y a beaucoup de poussière qui provient des endroits non gazonnés et de la circulation des équipes de construction
- Des problèmes de permis ou des grèves de la construction peuvent survenir, ce qui empêchera l'achèvement des travaux à temps et, par conséquent, l'occupation de la maison
- Certains défauts de construction peuvent ne pas être rectifiés assez rapidement
- Certains frais de clôture s'appliquent aux nouvelles maisons et non aux maisons déjà habitées

## Principaux intervenants dans le processus d'achat

Les personnes-clés dans vos démarches d'acquisition

Dans un projet d'acquisition d'une maison, il faut bien plus qu'un acheteur et un vendeur. Vous aurez aussi besoin des services de toute une gamme de professionnels de l'immobilier, et nous avons peut vous aider à trouver plusieurs de ces experts. Profitez des nos services dès aujourd'hui ! Voici les personnes-ressources et leur rôle respectif dans votre projet d'acquisition :

### L'agent immobilier

Trouver la maison que vous désirez acheter n'est pas de tout repos; un agent immobilier peut vous rendre la tâche bien plus facile en faisant une grande partie de la recherche à votre place.

Le rôle de l'agent immobilier est de présélectionner les propriétés offertes sur le marché, d'identifier celles qui correspondent le plus à vos exigences et de prendre des dispositions pour aller les visiter avec vous. Idéalement, votre agent immobilier est bien plus qu'un simple représentant. Il ou elle vous sert de personne-ressource qui vous donne des conseils judicieux et vous aide à prendre une décision d'achat éclairée.

L'agent immobilier :

- Est un courtier ou un agent immobilier certifié qui suit l'évolution du marché en consultant les inscriptions au S.I.A. (Service inter-agences) et d'autres sources.
- Peut aussi agir en tant qu'agent pour le vendeur lorsque la propriété est inscrite au S.I.A. Par contre, si vous avez déjà signé une entente avec l'agent, alors il ou elle devra agir spécifiquement dans votre intérêt selon le contrat, connu sous le nom d'« Entente de courtage ».
- Négociera les termes et conditions de votre achat avec l'agent du vendeur ou avec le vendeur directement (s'il s'agit d'un vendeur indépendant ou d'une de ses propres inscriptions).
- Recevra une commission versée par le vendeur à même le prix de vente de la propriété. Habituellement, la commission est répartie entre l'agent de l'acheteur et l'agent du vendeur, à condition que les deux agents aient participé.
- Se chargera d'obtenir des renseignements à votre place, ou s'assurera que certaines conditions sont respectées, tel que convenu avec vous - c.-à-d. arpentage évaluation (pour les besoins de l'hypothèque) et rapport d'inspection.
- 

### L'avocat ou le notaire

Votre avocat ou notaire s'assurera que la propriété que vous achetez est légalement vôtre et ne comporte pas de lien.

Lorsque vous vous portez acquéreur d'une propriété, vous ne faites pas qu'acheter le terrain et le bâtiment, vous achetez également les droits de propriété afin que personne ne puisse les réclamer. Votre avocat ou notaire pourra vous confirmer que rien ne viendra entraver l'achat de votre maison et s'assurera que tout fonctionne comme sur des roulettes.

L'avocat ou le notaire :

- Procédera à une recherche de titre afin de s'assurer que le vendeur est réellement propriétaire de la maison, et s'assurera que la vocation d'occupation proposée ou actuelle de la maison est conforme aux arrêtés municipaux.
- Obtiendra tous les documents nécessaires, incluant :
- Une lettre de conformité qui stipule qu'il n'existe aucun lien (réclamations juridiques) ou qu'aucun ordre d'exécution n'est en vigueur;
- Une preuve du service fiscal qui stipule que les taxes de la propriété ont été acquittées et sont à jour.
- Se charge du transfert de propriété du vendeur en faveur de l'acheteur et de l'inscription de l'hypothèque sur le titre.
- S'assure que des dispositions ont été prises pour que les fonds puissent être déboursés à la date de signature.

- De concert avec les prêteurs, coordonne la préparation des documents juridiques pour toute hypothèque.
- S'assure que tous les termes et conditions de l'hypothèque sont respectés, et que le titre est libre afin de conclure une entente avec le(s) prêteur(s). Il peut se charger à votre place de l'obtention d'une assurance de titre s'il y a un problème relatif à ce dernier qui peut ultérieurement entraîner une réclamation ou un ordre d'exécution de quelque nature que ce soit.
- S'occupe de vous faire signer tous les documents juridiques et la soumission des soldes dus qui ne sont pas fournis par la ou les institutions prêteuses.
- Coordonne la signature de la transaction d'achat avec l'avocat ou le notaire du vendeur de la propriété.

### **L'institution prêteuse**

Le soutien financier de votre projet immobilier.

Dans le marché hypothécaire actuel, il est avantageux de magasiner parce qu'il existe plusieurs institutions prêteuses et des options de financement très variées. Épargnez-vous du temps et des tracas. Détendez-vous et laissez à un conseiller hypothécaire Invis le soin de trouver une institution prêteuse qui vous donnera le taux le plus avantageux pour le produit qui convient le mieux à vos besoins. En tant qu'entité qui fournit les fonds, l'institution financière voudra s'assurer que vous représentez un risque de crédit valable et que l'hypothèque dont vous faites la demande correspond vraiment à la valeur de la propriété que vous désirez acheter.

L'institution prêteuse :

- Définira les critères juridiques de prêt que vous devez respecter pour vous qualifier pour l'hypothèque.

### **L'évaluateur**

L'évaluateur évalue la valeur de la propriété pour l'institution prêteuse.

Lorsque vous achetez une propriété, il est important que l'institution prêteuse s'assure que le prix reflète bien la valeur marchande réelle de la propriété. Un évaluateur est une personne officiellement accréditée engagée par l'institution prêteuse pour faire une inspection de la propriété afin d'en évaluer et en certifier la valeur.

L'évaluateur :

- Fournira à l'institution prêteuse une opinion accréditée de la valeur marchande de la propriété (à être) achetée, laquelle peut être comparée au prix d'achat.
- L'inspecteur en bâtiments
- L'inspecteur en bâtiments vous donnera un deuxième avis et sera capable de voir des détails de la propriété qui auraient pu vous échapper.
- Si vous achetez une maison déjà habitée, il est toujours conseillé de la faire inspecter par un inspecteur en bâtiments et d'en faire une condition d'achat. Cette personne (qui ne nécessite pas de permis provincial dans la plupart des cas) fera l'inspection de la propriété à la recherche de vices majeurs qui peuvent ne pas être apparents. Les résultats sont présentés sous forme de rapport d'inspection écrit.
- 

### **L'inspecteur en bâtiments :**

Vérifie la solidité de la structure et note toutes améliorations apportées.

Prend note de tout vice spécifique et de son impact sur la valeur de la propriété.

Fait une estimation du coût de réparation de tout tel vice.

### **Le représentant de l'entrepreneur**

Votre source d'information lorsque vous achetez une maison nouvellement construite.

Si vous décidez d'acheter une maison nouvellement construite d'un entrepreneur, alors vous devrez probablement faire affaires avec un représentant de l'entrepreneur, une personne qui se charge habituellement de la vente de maisons neuves au public.

Le représentant de l'entrepreneur :

- Fournit aux acheteurs éventuels de l'information sur les modèles de maisons offerts, les terrains, les coûts d'achat, les procédures et exigences municipales, les programmes de garantie de maisons neuves, et sur toute autre question relative à la propriété.

Note : Bien que le représentant de l'entrepreneur soit régi par la Loi sur la protection du consommateur, sa responsabilité première est envers l'entrepreneur et il est en réalité son agent de vente.

## Liste de contrôle du prix d'acquisition

Le prix d'achat d'une maison ne se limite pas à l'offre que vous faites. Il existe plusieurs autres dépenses que vous devrez ajouter à la somme que vous aurez à déboursier. La liste de contrôle du prix d'acquisition vous énumère tous les frais auxquels vous pouvez vous attendre. Veuillez noter que ces frais peuvent varier d'une province à l'autre et qu'ils sont sujets à changement.

### Prix d'achat

Le point de départ de tous vos calculs... si vous êtes comme la plupart des premiers acheteurs, vous aurez besoin d'une hypothèque pour le couvrir en grande partie.

### Honoraires professionnels (avocat ou notaire)

Bien que ces honoraires varient partout, il peut vous en coûter jusqu'à 2 500 \$ selon si vous refinancer une hypothèque sur votre maison actuelle ou en acheter une neuve. Comme les prix varient, Invis a conclu une entente avec le réseau d'avocats canadiens (CLN - Canadian Lawyers Network) pour offrir un service supérieur à prix raisonnable. Composez le 1-888-243-8699 pour parler à un conseiller hypothécaire Invis qui peut vous aider dans cette démarche.

### Taxe de mutation

Il s'agit d'une taxe payable au gouvernement provincial par l'acheteur au moment du transfert de titre du vendeur. Cette somme n'est habituellement pas prévue par la plupart des propriétaires et elle peut être assez élevée. Elle varie de province en province mais représente généralement un pourcentage du prix d'achat de la propriété. Votre conseiller hypothécaire Invis peut vous conseiller à ce sujet.

### Frais d'enregistrement

Il s'agit de frais payables au gouvernement provincial pour l'enregistrement du transfert de titre, de l'hypothèque ou de tout autre instrument tel qu'une cession ou un lien avec les autorités locales.

### Assurance de ratio élevé

Il s'agit d'une assurance à laquelle vous devez souscrire si vous achetez une maison avec une mise de fonds de moins de 25 %. Une échelle de frais décroissants s'applique, selon le pourcentage du prix d'achat requis en première hypothèque (quelques exceptions mineures). Par exemple, en date de mai 1997, la SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement) et son concurrent, la Genworth, exigent des frais forfaitaires de 2,5 % - qui peuvent être ajoutés à l'hypothèque - pour toute hypothèque excédent 85 % - 90 % du prix d'achat. Voir aussi le Glossaire pour une définition.

### Lettre de conformité

Il s'agit d'une lettre obtenue auprès de votre avocat ou notaire et qui est requise dans plusieurs municipalités au Canada pour que le transfert de propriété puisse se faire. C'est une quittance du service des bâtiments à l'effet que la propriété a ou est libre de tout ordre d'exécution non résolu.

### Certificat de taxes

Certificat obtenu par votre avocat ou notaire au moment de la vente pour confirmer que les taxes locales ont bel et bien été acquittées et sont à jour. Si elles ne le sont pas, le vendeur devra les payer à même les profits de la vente de sa propriété. Si les profits sont insuffisants, alors vous pourriez être forcés par la loi de payer les taxes dues. Par contre, si les taxes avaient été payées d'avance, il se peut que vous ayez à rembourser le vendeur.

### Primes provinciales pour "Programme de garantie pour maisons neuves" - Maisons neuves seulement !

Il s'agit d'un programme de garantie provinciale entre l'entrepreneur et l'acheteur. L'adhésion à un tel programme est tout à fait volontaire pour l'entrepreneur, sauf en Ontario et au Québec. Par l'entremise de ce programme, votre maison est garantie contre tout défaut de construction pour au moins un an. Toutes les maisons qui font l'objet d'une hypothèque avec assurance à ratio élevé (supérieure à 75 % du prêt par rapport à la valeur) doivent adhérer à un tel programme.

### Frais d'évaluation et de demande d'hypothèque

Les frais de demande s'appliquent sur les hypothèques à ratio élevé seulement tandis que les frais d'évaluation s'appliquent à la plupart des hypothèques. Les frais sont généralement de 150 \$ et 235 \$ respectivement

### Inspection de la maison

Il s'agit d'un rapport demandé par un propriétaire de maison ou un acheteur, habituellement pour vérifier l'état de la propriété avant la concrétisation d'une entente d'achat. Son étendue et les

détails qu'il contient peuvent varier, mais la plupart des rapports décrivent tout problème particulier et les réparations qui y sont associées. Malheureusement, aucun permis n'est nécessaire et ce service n'est pas contrôlé de façon spécifique, autre que par la loi sur la protection du consommateur. La meilleure protection contre le travail inadéquat est de demander le Curriculum Vitae de l'inspecteur, ou de choisir une firme, telle que Carson Dunlop, dont la réputation n'est plus à faire.

#### **Frais d'arpentage du terrain**

Il s'agit d'une description écrite et détaillée sous forme de carte de l'emplacement et des dimensions de votre terrain. L'arpenteur devrait également démontrer les dimensions et l'emplacement de toute structure sur le terrain, incluant tout ajout tel que piscine, cabanon et clôture. Un rapport d'arpentage mis à jour est souvent requis par l'institution prêteuse comme faisant partie de la transaction hypothécaire.

#### **Assurance de titre**

Nouveauté dans le marché immobilier depuis quelques années pour les consommateurs canadiens, l'assurance de titre fait maintenant partie intégrantes des démarches d'achat d'une propriété. L'assurance de titre peut être souscrite par l'acheteur afin de se protéger contre tout défaut possible dans plusieurs domaines, tel qu'au niveau de l'arpentage. Cette assurance comporte plusieurs avantages, et vous devriez consulter votre avocat ou votre notaire ou un conseiller hypothécaire Invis dès aujourd'hui.

#### **Frais de branchement**

Certaines entreprises locales de services publics (électricité, gaz, huile) vous imputent des frais à la date de signature pour le branchement de nouveaux acheteurs à leur service. La plupart du temps par contre, il s'agit de frais supplémentaires qui apparaissent sur la première facturation.

#### **Taxes foncières et ajustements des services publics payés d'avance**

Si le propriétaire précédent avait payé d'avance ses taxes foncières ou autres services publics, la portion payée d'avance lui sera remboursée au moment de la signature. Si le propriétaire précédent avait payé ses taxes avant le mois d'avril, attendez-vous à des frais d'ajustement considérables à la date de signature !

#### **Ajustements d'intérêts**

Si vous prévoyez faire vos paiements hypothécaires de façon mensuelle le premier jour de chaque mois, et que votre transaction se conclut après le premier jour du mois, votre institution prêteuse vous imposera des intérêts à la date de signature qui seront calculés jusqu'à la prochaine date de prélèvement d'intérêts, appelée la date d'ajustement d'intérêts, date à laquelle votre cycle de paiement commencera. On peut parler ici d'une somme considérable, mais vous devez néanmoins payer le bon montant d'intérêts. Par exemple, si la transaction est faite le 15 juin, vous devez payer 15 jours d'intérêts à la date de signature et commencer vos paiements le 1er août.