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, et ce, depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : **www.schl.ca**

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, composez le 1-800-668-2642
ou visitez notre site Web **(www.schl.ca)**.

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
N° 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
Réimpression : 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008

INTRODUCTION

Ça y est. Vous avez finalement décidé de réaliser votre vieux rêve d'acheter une maison. C'est formidable! Vous aurez enfin votre nid douillet bien à vous où vous aurez le droit de faire les améliorations et les rénovations qui vous chantent. Sans compter qu'il peut s'agir là d'un excellent investissement.

Mais votre enthousiasme pourrait s'estomper quand vous découvrirez tout ce qu'il faut faire pour devenir propriétaire. C'est un chemin qui peut s'avérer parsemé d'embûches. Pour arriver à destination, vous devrez traiter avec de nombreuses personnes de divers milieux et vous vous poserez certainement beaucoup de questions : Que devrais-je demander à l'agent immobilier ou 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 des renseignements objectifs?

Le guide de la SCHL intitulé **L'achat d'une maison étape par étape** vous facilitera la tâche en vous fournissant toutes les informations dont vous aurez besoin pour faire un choix judicieux. Ce manuel pratico-pratique renferme des listes de vérification et des feuilles de travail qui vous guideront tout au long du processus d'acquisition, dès l'instant où vous prendrez la décision d'acheter jusqu'au moment où les déménageurs transporteront la première boîte par la porte d'entrée. Ça n'a jamais été aussi facile!

L'achat d'une maison ne doit pas nécessairement être pénible, et vous n'avez pas à vivre cette démarche dans l'incertitude et l'insécurité. **L'achat d'une maison étape par étape** de la SCHL vous explique clairement et simplement à qui vous adresser, quelles questions poser et ce que vous avez à faire. Vous saurez exactement à quoi vous attendre et serez en pleine possession de vos moyens en tout temps. Et vous aurez l'esprit tranquille quand vous apposerez votre signature sur l'acte de vente. Vous verrez que l'achat d'une maison peut être une aventure excitante et gratifiante… comme il se doit!

TABLE DES MATIÈRES

ÉTAPE 1 – Devenir propriétaire, est-ce un bon choix pour moi? **5**

ÉTAPE 2 – Est-ce que j'ai les moyens d'accéder à la propriété? **7**

ÉTAPE 3 – Combien cela va-t-il réellement me coûter? **15**

ÉTAPE 4 – Quel genre de maison devrais-je acheter? **18**

ÉTAPE 5 – À quels professionnels devrais-je faire appel? **22**

ÉTAPE 6 – Comment trouver la maison qui me convient? **30**

ÉTAPE 7 – Je suis prêt à acheter. Que dois-je faire? **33**

ÉTAPE 8 – Quelles sont les dernières étapes à franchir? **38**

ÉTAPE 9 – Quelles sont mes responsabilités financières? **40**

ÉTAPE 10 – Conseils pour l'entretien et la réparation de votre maison **42**

Lexique **47**

ÉTAPE 1 DEVENIR PROPRIÉTAIRE, EST-CE UN BON CHOIX POUR MOI?

L'achat d'une maison est l'une des décisions les plus importantes que vous allez prendre dans votre vie, tant sur le plan affectif que financier. Alors, préparez-vous de manière à prendre une décision éclairée.

Même si l'achat d'une maison semble presque toujours une excellente idée, vous devez comprendre ce que l'accession à la propriété signifie avant de prendre votre décision. Bien entendu, être propriétaire est un statut dont on peut être fier, mais cela veut également dire consacrer argent, temps et efforts à ce projet et assumer des responsabilités accrues. Par conséquent, avant de décider d'acheter une maison, assurez-vous d'être prêt.

Voici certains facteurs à prendre en compte :

- **Sécurité financière.** Si le prix des habitations augmente, la vôtre peut vous procurer une certaine sécurité financière en raison de la plus-value en capital.
- **Stabilité.** Vous êtes chez vous.
- **Stress financier.** Vous aurez besoin de beaucoup d'argent pour verser **la mise de fonds**, effectuer régulièrement les versements hypothécaires et payer les autres dépenses courantes, et cela vous causera peut-être un stress financier considérable.
- **Entretien.** Il faut du temps et de l'argent pour maintenir sa maison en bon état.
- **Responsabilités accrues.** Vous serez seul responsable des paiements, des réparations et de l'entretien.
- **Flexibilité.** Vous pouvez décorer ou rénover votre maison selon les goûts et les besoins de votre famille.

Impôt foncier : Taxe fondée sur la valeur de la propriété, imposée par la municipalité dans laquelle celle-ci est située.

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.

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

Maintenant que vous avez une idée de ce à quoi vous attendre, la feuille de travail ci-dessous vous aidera à déterminer si l'accession à la propriété vous convient.

Avantages : Location	Inconvénients : Location
Avantages : Achat	**Inconvénients : Achat**

De plus, posez-vous les questions suivantes :	
Êtes-vous presque certain que vous ne déménagerez pas?	
dans une autre localité dans un proche avenir?	
Prévoyez-vous que votre revenu restera le même ou qu'il augmentera dans l'avenir?	
Pouvez-vous assumer les obligations financières que représente un prêt hypothécaire?	
Voulez-vous vous occuper des réparations et des améliorations nécessaires?	
Selon votre évaluation des avantages et des inconvénients et vos réponses aux questions, est-ce que l'achat d'une propriété représente le meilleur choix pour vous?	

ÉTAPE 2 EST-CE QUE J'AI LES MOYENS D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ?

Ainsi, vous avez décidé que l'accession à la propriété était un bon choix pour vous. Vous devez maintenant passer à l'étape suivante et déterminer si vous en avez les moyens. Dans le présent chapitre, vous trouverez un certain nombre de calculs simples vous permettant d'évaluer votre situation financière actuelle, les paiements que vous pouvez supporter et le prix maximum que vous devriez payer.

Faites un test

Vous pouvez effectuer quelques calculs maintenant pour savoir ce qu'il en est et pour vous éviter des surprises plus tard. Vous pouvez notamment calculer votre valeur nette ainsi que vos dépenses et vos dettes mensuelles courantes.

Il est important que vous connaissiez votre **valeur nette** parce que vous aurez besoin de cette information lorsque vous discuterez d'un **prêt hypothécaire** avec votre conseiller hypothécaire. Votre valeur nette est ce qu'il vous reste une fois que vous avez soustrait votre passif total de votre actif total. Vous aurez donc un aperçu de votre situation financière actuelle et vous saurez combien vous pourrez verser à titre de **mise de fonds**.

Valeur nette : La valeur nette représente votre situation financière, c'est-à-dire votre actif total moins votre passif total.

Hypothèque : L'hypothèque est un droit réel servant à garantir le prêt consenti pour l'achat de votre propriété. Vous pouvez rembourser ce prêt au moyen de versements périodiques combinés comprenant le remboursement du capital (somme empruntée) et le paiement des intérêts (les frais d'emprunt). Ces versements peuvent également comprendre une partie de l'impôt foncier.

Utilisez le tableau ci-dessous pour calculer votre valeur nette.

Calcul de la valeur nette

ACTIF	COL. 1	COL. 2	COL. 3
Valeur des biens personnels	$		
Valeur des automobiles	$		
Solde des comptes d'épargne et de chèques	$		
Certificats d'épargne, obligations, etc.	$		
Solde des autres comptes bancaires	$		
Mise de fonds pouvant être puisée dans un REER	$		
Autres fonds dans des REER	$		
Placements, valeurs mobilières, fonds communs de placement	$		
Autres éléments d'actif	$		
Total de l'actif (additionnez la colonne 1 et inscrivez le total à la colonne 3)			$
PASSIF	**COL. 1**	**COL. 2**	**COL. 3**
Emprunts se rapportant aux biens personnels		$	
Prêts-autos		$	
Prêts personnels ou marges de crédit*		$	
Cartes de crédit*		$	
Prêts étudiants		$	
Autres emprunts		$	
Total du passif (additionnez la colonne 2 et inscrivez le total à la colonne 3)			$
Valeur nette (actif total moins passif total)			$

* Dans le cas des marges de crédit et des cartes de crédit, certaines institutions financières tiennent compte de la limite de crédit, et d'autres, du solde impayé. Si vous ne savez pas quelles sont les pratiques de votre institution financière à ce sujet, vous préférerez peut-être utiliser la limite de crédit pour calculer votre valeur nette.

Ensuite, à l'aide des tableaux ci-dessous, calculez vos dépenses et vos dettes courantes. Cela vous aidera à voir quelles sont vos obligations mensuelles actuelles et quel type de **versements hypothécaires** vous pouvez aisément inclure dans votre budget.

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. N'oubliez pas de les ajouter lorsque vous remplirez cette formule. Des exemplaires supplémentaires du Budget actuel du ménage sont disponibles à la fin du guide.

Paiements mensuels relatifs aux dettes

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)	$

Quels sont les paiements que je peux supporter?

Maintenant que vous avez une idée exacte de votre situation financière actuelle, le moment est venu de déterminer quels sont les frais de logement mensuels que vous pouvez supporter. Les prêteurs utilisent deux règles fort simples pour établir le montant que vous pouvez payer.

Première règle de l'accessibilité financière : Vos frais de logement mensuels ne devraient pas dépasser 32 % du revenu mensuel brut de votre ménage. Les frais de logement comprennent le remboursement du capital et le paiement des intérêts, des taxes (impôt foncier) et des frais de chauffage (une notion représentée par l'acronyme CITC). Le cas échéant, cette somme comprend également la moitié des charges mensuelles de copropriété et la totalité du loyer annuel du terrain (s'il s'agit d'un terrain loué à bail).

Les prêteurs additionnent ces frais de logement pour déterminer quel pourcentage de votre revenu mensuel brut ils représentent. Ce pourcentage correspond à votre rapport d'**amortissement brut** de la dette (rapport **ABD**) et, comme nous l'avons déjà dit, il ne doit pas dépasser 32 % du revenu mensuel brut de votre ménage.

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

Calcul du rapport ABD

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

* Le salaire brut correspond au revenu avant impôts.

Deuxième règle de l'accessibilité financière : Le montant total consacré mensuellement au remboursement de l'ensemble de vos dettes (c.-à-d. vos frais de logement et vos autres dettes, comme les paiements relatifs aux prêts-autos et aux cartes de crédit) ne devrait pas dépasser 40 % de votre revenu mensuel brut. Les prêteurs additionnent ces paiements afin de déterminer quel pourcentage du revenu mensuel brut de votre ménage ils représentent. Ce pourcentage correspond à votre rapport d'amortissement total de la dette (rapport ATD).

À l'aide du tableau ci-dessous, calculez votre rapport ATD et les frais de logement mensuels que vous êtes en mesure de supporter, en plus des autres paiements mensuels relatifs à vos dettes.

Calcul du rapport ATD

(A) Total du revenu mensuel 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	$
(E) Soustrayez **C** de **B** pour déterminer les frais de logement mensuels que vous pouvez supporter	$

Quel est le prix d'achat maximum que je devrais payer?

Le prix maximum que vous pouvez vous permettre de payer dépend d'un certain nombre de facteurs, mais les plus importants sont le revenu brut de votre ménage, la mise de fonds et le taux d'intérêt hypothécaire.

Le tableau suivant vous donne une idée du montant maximum que vous pouvez payer pour votre maison.

Guide du revenu, de la mise de fonds et du prix d'achat

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.

Le tableau de la page précédente (Guide du revenu, de la mise de fonds et du prix d'achat) est fondé sur un taux d'intérêt de 8 %, sur le coût moyen des frais de chauffage et de l'impôt foncier au Canada, et sur le montant du prêt hypothécaire qu'un ménage canadien moyen pourrait obtenir, si le rapport d'amortissement de la dette était de 32 %.

Pour la plupart des gens qui achètent une maison – particulièrement pour les accédants à la propriété – le plus difficile, c'est d'économiser la mise de fonds nécessaire. Beaucoup d'acheteurs ne pourront pas verser la mise de fonds qui correspond à 20 % du prix d'achat. Grâce à l'assurance prêt hypothécaire, vous pouvez faire l'achat d'une maison avec une mise de fonds de 5 % seulement. L'**assurance prêt hypothécaire** protège le prêteur et, en vertu de la loi, la plupart des établissements de crédit canadiens exigent une telle assurance. En fait, si l'emprunteur manque à ses obligations hypothécaires (s'il n'effectue pas ses paiements), l'assureur rembourse le prêteur. Le coût de ce type d'assurance est payé sous la forme d'une prime, qui est versée en une seule fois ou ajoutée au montant de votre prêt et incluse dans vos versements hypothécaires.

Pour vous aider à évaluer le montant maximum du prêt hypothécaire que vous pourriez contracter, la SCHL a créé un outil facile à utiliser. Si vous avez accès à Internet, rendez-vous à la page d'accueil de la SCHL (**www.schl.ca**), puis cliquez sur « Consommateurs », « Achat d'un logement » et « Outil de calcul des versements hypothécaires ».

La majorité des produits d'assurance prêt hypothécaire exigent de l'acheteur qu'il tire sa mise de fonds de ses propres ressources, comme ses épargnes ou ses REER. La mise de fonds peut également provenir d'un don fait par un proche parent.

Dans le cas d'une mise de fonds de 10 % ou moins, la SCHL permet aux prêteurs d'offrir aux acheteurs la flexibilité de recourir à d'autres sources pour constituer leur mise de fonds, notamment un emprunt ou des incitatifs accordés par le prêteur.

FINANCEMENT NÉCESSAIRE	PRIME (% DU MONTANT DU PRÊT)
65 % ou moins du prix d'achat	0,50
75 % ou moins du prix d'achat	0,65
80 % ou moins du prix d'achat	1,00
85 % ou moins du prix d'achat	1,75
90 % ou moins du prix d'achat	2,00
Jusqu'à 95 % du prix d'achat	
Mise de fonds traditionnelle	2,75
Mise de fonds multisource	2,90
Surprimes s'appliquant à un amortissement prolongé	
Plus de 25 ans, jusqu'à 30 ans inclusivement	0,20
Plus de 30 ans, jusqu'à 35 ans inclusivement	0,40

* Au Québec et en Ontario, la prime est assujettie à la taxe de vente provinciale. Celle-ci ne peut pas être ajoutée au montant du prêt.

Les autres facteurs importants dont vous devez tenir compte pour établir le prix maximum que vous pouvez payer sont vos préférences personnelles et le résultat des calculs que vous avez faits plus tôt pendant cette deuxième étape.

Préapprobation du prêt hypothécaire

Lorsque vous aurez fait les calculs nécessaires et que vous vous sentirez prêt à obtenir un prêt hypothécaire, choisissez un prêteur et demandez-lui de vous accorder un prêt préapprouvé. Cela signifie que le prêteur examinera vos finances personnelles afin d'établir le montant du prêt que vous serez en mesure de rembourser. À ce moment, le prêteur vous donnera une confirmation écrite ou un certificat stipulant le taux d'intérêt qu'il vous garantit pendant une période déterminée.

Certains acheteurs préféreront peut-être attendre d'avoir trouvé la maison qu'ils veulent acheter pour demander un prêt hypothécaire préapprouvé. Cependant, le fait d'avoir obtenu un prêt hypothécaire préapprouvé facilite la recherche d'une maison et vous fait gagner du temps parce que vous avez une bonne idée du prix que vous pouvez payer.

Voici quelques-uns des renseignements que vous devrez fournir au prêteur la première fois que vous le rencontrerez :

- 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;
- sources de revenu;
- informations et détails concernant tous vos comptes bancaires, emprunts et autres dettes;
- preuves de vos éléments d'actif;
- 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).

Aurez-vous de la difficulté à obtenir un prêt hypothécaire?

Selon vos calculs, vous aurez peut-être de la difficulté à effectuer les paiements mensuels relatifs à vos dettes et à obtenir un prêt hypothécaire. Voici ce que vous pouvez faire :

- rembourser certains emprunts en premier;
- épargner afin de verser une mise de fonds plus élevée;
- réviser le prix cible que vous voulez payer.

Autres stratégies utiles

- consulter un conseiller en crédit. Cette personne pourra vous aider à trouver un moyen de réduire vos dettes au minimum;
- acheter votre maison par l'intermédiaire d'un programme de location avec option d'achat offert par le constructeur, un organisme sans but lucratif ou le gouvernement;
- examiner d'autres possibilités, comme les programmes vous permettant de participer à la construction de votre maison;
- demander au service de l'habitation de votre municipalité s'il existe des programmes spéciaux.

Amortissement : Période de temps requise pour l'extinction de la dette lorsque les versements hypothécaires combinés sont effectués à temps, à condition que les modalités (paiements et taux d'intérêt) demeurent les mêmes.

Versements hypothécaires : Versements périodiques souvent constitués d'une portion du capital et des intérêts.

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).

Capital : Montant d'argent réellement emprunté. Chaque versement hypothécaire comprend une partie du capital à rembourser et des intérêts exigés par le prêteur sur le solde du prêt. Durant les premières années, les intérêts représentent généralement la plus grande partie du montant des versements.

Importance de votre 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 demandera tout simplement une copie de votre dossier de crédit (**rapport de solvabilité**) à un bureau de crédit. Ce rapport contient des informations sur vos antécédents financiers et sur l'utilisation que vous avez faite du crédit dans le passé. Avant que votre prêteur consulte votre dossier, vous devriez en obtenir une copie afin de vous assurer que les informations qu'il contient sont exactes et complètes. Il vous suffit de communiquer avec l'un des deux principaux bureaux de crédit (Equifax Canada inc. ou TransUnion Canada) et de leur demander une copie de votre rapport de solvabilité. Il vous faudra probablement payer pour ce service.

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.

Absence 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. Faites de petits achats à crédit et remboursez-les dès que vous recevez votre état de compte.

Rétablissement d'un dossier 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.

En dépit de vos problèmes de crédit antérieurs, il se peut que vous réussissiez à obtenir un prêt hypothécaire, si un membre de votre famille est prêt à servir de caution ou à cosigner l'acte hypothécaire. Cette personne doit satisfaire aux exigences du prêteur. Elle doit notamment avoir de bons antécédents en matière de crédit et s'engager à effectuer les versements hypothécaires, si jamais vous manquez à vos obligations.

ÉTAPE 3 COMBIEN CELA VA-T-IL RÉELLEMENT ME COÛTER?

Lorsque vous aurez établi le prix approximatif que vous pouvez vous permettre de payer et le type de prêt hypothécaire que vous pouvez obtenir, vous devrez calculer tous les frais liés à la transaction pour vous assurer que vous êtes prêt financièrement.

Frais initiaux

Il vous faudra prévoir à l'avance les nombreux frais initiaux liés à l'achat d'une propriété. Il importe d'établir un échéancier pour vous aider à faire en sorte que tout se passe bien.

- **Prime d'assurance prêt hypothécaire.** Si vous contractez un prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé (mise de fonds inférieure à 20 %), votre prêteur pourrait devoir obtenir une assurance prêt hypothécaire. Votre prêteur pourra ajouter le montant de la prime d'assurance prêt hypothécaire à votre emprunt ou vous demander de la régler intégralement le jour du transfert de la propriété. (Reportez-vous à l'étape 2 pour plus de détails.)

- **Frais d'évaluation**. Le prêteur hypothécaire peut exiger une évaluation de la propriété, à vos frais. L'évaluation est une estimation de la valeur de la propriété. Elle coûte habituellement de **250 $ à 350 $**, et ces frais doivent être payés au moment où vous engagez un évaluateur. (Reportez-vous à l'étape 5 pour plus de détails.)

- **Acompte**. L'acompte fait partie de la mise de fonds et doit être versé lorsque vous faites une offre d'achat. Le montant de l'acompte varie selon l'endroit, mais il peut atteindre **au maximum 5 % du prix d'achat**. Si vous désirez verser une mise de fonds de 5 % et si vous donnez un acompte correspondant à 5 % du prix de la propriété, cet acompte tiendra lieu de mise de fonds.

- **Mise de fonds**. Grâce à l'assurance prêt hypothécaire, vous pouvez faire l'achat d'une maison avec une mise de fonds de 5 % seulement. Habituellement, une somme correspondant à au moins 20 % du prix d'achat est exigée si vous contractez un **prêt hypothécaire ordinaire**.

- **Coût du certificat de préclusion** (**hors Québec**). Ce certificat, qui est exigé si vous faites l'acquisition d'une copropriété peut coûter jusqu'à **100 $**.

- **Frais d'inspection.** La SCHL vous recommande d'inclure une inspection parmi les conditions de votre offre d'achat. Le rapport d'inspection décrit l'état de la propriété et, selon la complexité de l'inspection, il peut généralement coûter autour de **500 $**. Par exemple, les frais d'inspection peuvent être plus élevés s'il s'agit d'une grande maison ou d'une maison où l'on soupçonne la présence de problèmes d'humidité ou de contaminants, comme la pyrite, le radon ou l'urée-formaldéhyde. (Reportez-vous à l'étape 5 pour plus de détails.)

- **Frais d'inscription sur le registre foncier (parfois appelés droit de mutation immobilière, frais de publication des actes ou taxe relative à l'achat d'une propriété).** Dans certaines provinces, il vous faudra peut-être payer ces frais provinciaux ou municipaux lors de la prise de possession de la propriété. Ces frais peuvent varier. Ils correspondent à un pourcentage du prix d'achat de la propriété. Demandez à votre notaire ou à votre avocat quels sont les tarifs actuels.
- **Impôt foncier et/ou services publics payés à l'avance.** Vous devez rembourser au vendeur les frais déjà payés, comme l'impôt foncier, le mazout, etc.
- **Assurance-habitation.** Le prêteur hypothécaire exige ce genre d'assurance parce que la propriété est donnée en garantie. Le montant de cette assurance couvre les frais de reconstruction de votre maison et son contenu. L'assurance-habitation doit être en vigueur le jour du transfert de la propriété. (Reportez-vous à l'étape 5 pour plus de détails.)
- **Coût du 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 vendeur n'a pas ce document en sa possession et s'il refuse d'en assumer le coût, vous devrez payer pour l'obtenir. Le certificat de localisation ou le levé peut coûter de **1 000 $ à 2 000 $.**
- **Inspection de la qualité 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 inclure dans votre offre d'achat.
- **Inspection de la fosse septique.** Si la maison a une fosse septique, vous devriez la faire vérifier pour vous assurer qu'elle fonctionne efficacement. Vous pouvez négocier le paiement des frais avec le vendeur et les inclure dans votre offre d'achat.
- **Frais juridiques et débours.** Ces frais sont exigibles au moment de la prise de possession et se chiffrent à **500 $ au minimum (plus la TPS/TVQ).** Votre notaire ou votre avocat vous facturera également des frais directs pour la vérification du statut légal de la propriété. (Reportez-vous à l'étape 5 pour plus de détails.)
- **Assurance-titres.** Votre prêteur, votre notaire ou votre avocat peut vous suggérer de souscrire une assurance-titres afin de vous protéger contre les vices dans la confection du titre de propriété.

Si vous pensez que vous ne pourrez pas payer tous les frais initiaux, vous pouvez demander à votre prêteur de vous accorder un prêt. N'oubliez pas que les paiements relatifs à cet emprunt, qui doit être remboursé sur une période de 12 mois, seront pris en compte lors du calcul de votre rapport d'amortissement total de la dette.

Autres dépenses

Outre les frais initiaux, il se peut que vous ayez d'autres dépenses à envisager :

1. **Appareils électroménagers**. Le cas échéant, vérifiez quels sont les appareils qui demeureront dans la maison.
2. **Outils de jardinage**
3. **Matériel de déneigement**
4. **Habillage des fenêtres**. Vérifiez ce qui demeurera dans la maison.
5. **Matériel de décoration**. Peinture, papier peint, revêtement de sol et outils nécessaires à la décoration.
6. **Outils à main**. Vous aurez besoin de quelques outils de base pour votre maison.
7. **Déshumidificateur**. Un tel appareil peut être nécessaire pour réduire le niveau d'humidité, spécialement dans les vieilles maisons.
8. **Déménagement**
9. **Rénovations ou réparations**
10. **Branchements aux services publics**. Frais exigés pour le branchement des services publics, comme le téléphone, le gaz, l'électricité, la câblodistribution, la télévision par satellite, Internet, etc. Il vous faudra peut-être verser un acompte pour certains services publics.
11. **Charges de copropriété**. Il se peut que vous deviez effectuer le paiement initial de ces frais mensuels.

Utilisez le tableau intitulé **Estimation des coûts inhérents à l'achat d'une maison** pour déterminer le coût d'achat de votre propriété.

Estimation des coûts inhérents à l'achat d'une maison

DESCRIPTION	COÛT
Coût de la maison	
Prix d'achat	$
TPS (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.

ÉTAPE 4 QUEL GENRE DE MAISON DEVRAIS-JE ACHETER?

Établissement de vos besoins actuels et futurs

Avant de commencer à chercher une maison, vous devez penser à vos besoins actuels et futurs. Voici quelques éléments à prendre en considération :

- **Dimensions.** Avez-vous besoin de plusieurs chambres à coucher, de plus d'une salle de bains, d'un bureau à domicile, d'un garage pour deux voitures?
- **Caractéristiques spéciales.** Voulez-vous un système de climatisation, un espace de rangement ou de bricolage, un foyer, une piscine? Est-ce que certains membres de votre famille ont des besoins particuliers? Voulez-vous des caractéristiques spéciales pour économiser l'énergie, améliorer la qualité de l'air intérieur et réduire l'impact sur l'environnement?
- **Style de vie et période de votre vie.** Envisagez-vous d'avoir des enfants? Avez-vous des adolescents qui vont quitter la maison bientôt? Songez-vous à prendre votre retraite bientôt? Aurez-vous besoin d'une maison qui peut répondre aux besoins à différentes périodes de la vie?

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. Utilisez la **Liste des caractéristiques de votre maison**, à la fin du présent guide, pour voir ce que vous voulez, ce dont vous avez besoin maintenant et quels pourraient être vos besoins futurs.

Choix d'un emplacement qui vous convient

Même si la maison que vous choisissez possède tout ce que vous désirez, il se peut que son emplacement ne vous convienne pas. Lorsque vous déciderez où habiter, vous devrez examiner les points suivants :

- votre désir de vivre en ville ou en banlieue;
- votre lieu de travail, la facilité avec laquelle vous ferez le trajet et les frais de transport quotidien;
- l'école que vos enfants fréquenteront et comment ils s'y rendront;
- votre désir de vous promener en toute sécurité ou d'avoir accès à des installations récréatives à proximité, comme un parc;
- la distance à laquelle vous aimeriez être de votre famille et de vos amis.

Pour de plus amples renseignements, visitez le site Web de la SCHL **(www.schl.ca)** et téléchargez la publication gratuite intitulée *Lors de votre prochain déménagement : choisissez un quartier comportant des caractéristiques durables.*

Maison neuve, maison existante ou maison construite par vous-même?

Lorsque vous réfléchissez au genre de maison que vous aimeriez acheter, demandez-vous tout d'abord ce qui vous conviendrait le mieux : une maison neuve ou une maison existante (souvent appelée maison de revente). Voici quelques caractéristiques susceptibles de vous aider à prendre votre décision :

La maison dont rêvaient Diane et Yvon comptait quatre chambres à coucher, une salle de séjour spacieuse et une grande cour. Elle était située dans un endroit privilégié. Quand ils ont fait leurs calculs, ils ont réalisé que leur budget ne leur permettrait pas d'acquérir ce genre de maison, à l'endroit souhaité. Au lieu de renoncer à leurs rêves, ils ont continué de chercher et ils ont trouvé une maison plus petite, plus abordable et située dans un joli quartier. Après tout, les chambres supplémentaires pourront venir plus tard!

Achat d'une maison neuve

- **Conception moderne.** Une maison neuve a une conception moderne qui tient compte des tendances, des caractéristiques et des matériaux les plus récents.
- **Choix personnels.** Vous pourrez peut-être améliorer certains éléments ou en choisir d'autres, comme le revêtement extérieur, le revêtement de sol, les armoires, les appareils sanitaires et les appareils d'éclairage.
- **Conformité avec les codes et les normes les plus récents.** Les derniers codes du bâtiment ainsi que les normes les plus récentes en matière d'électricité et d'efficacité énergétique seront appliqués.
- **Frais d'entretien.** Comme la maison est toute neuve et que plusieurs de ses composantes sont garanties, les frais d'entretien seront moins élevés. Vous devriez quand même mettre de l'argent de côté chaque année pour être en mesure de payer les frais d'entretien futurs.
- **Garantie du constructeur.** Si le constructeur fournit une garantie, **assurez-vous d'en vérifier toutes les conditions.** Une garantie du constructeur peut s'avérer utile si un système important, comme la plomberie ou le chauffage, tombe en panne.
- **Programmes de garantie des maisons neuves.** Généralement, ce sont les gouvernements provinciaux ou territoriaux qui offrent des programmes de garantie des maisons neuves, mais il existe aussi des programmes du secteur privé. Ces programmes de garantie ne sont pas disponibles au Nunavut et dans les Territoires du Nord-Ouest. Demandez à votre agent immobilier ou à votre avocat ou notaire de vous indiquer quels éléments sont couverts par le programme de garantie des maisons neuves de votre province ou territoire.
- **Commodités dans le quartier.** Il se peut que les écoles, les magasins et d'autres services ne soient pas construits avant des années.
- **Taxes.** Certaines taxes, comme la taxe sur les produits et services (TPS) ou, dans certaines provinces, la taxe de vente harmonisée (TVH) s'appliquent. Cependant, si vous achetez une maison de 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**).
- **Frais supplémentaires.** Vous devrez peut-être payer plus cher si vous voulez ajouter un foyer, planter des arbres ou du gazon, ou encore paver l'allée de garage. Vérifiez exactement ce qui est compris dans le prix de votre maison.

Achat d'une maison existante

- **Vous pouvez voir ce que vous achetez.** Vous aurez probablement facilement accès aux services. Les maisons existantes sont habituellement situées dans des quartiers bien établis, où se trouvent des écoles, des centres commerciaux et d'autres services.
- **Terrain habituellement aménagé et clôturé.** Les habitations existantes peuvent posséder des caractéristiques supplémentaires : foyer, sous-sol aménagé ou piscine.
- **Absence de TPS/TVH.** 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.
- **Possibilité de redécorer et de rénover.** Vous aurez peut-être besoin de redécorer ou de rénover la maison, ou encore d'effectuer des réparations importantes, comme refaire la couverture ou remplacer l'appareil de chauffage, les fenêtres ou les portes.

Construction de votre propre maison

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 obtenez exactement ce que vous voulez (taille, conception, emplacement, qualité des matériaux, niveau d'efficacité énergétique, etc.). Par contre, attendez-vous à consacrer énormément de temps et d'énergie à ce projet.

Après avoir visité plusieurs maisons en banlieue, Suzanne a décidé qu'une copropriété en ville comblerait davantage ses besoins et lui coûterait moins cher. Elle a trouvé un logement dans un immeuble en copropriété comportant un centre de conditionnement physique complet, situé dans un quartier du centre-ville qu'elle aime, et à un prix inférieur à celui d'une maison de banlieue. De plus, elle n'aura pas à se soucier de l'entretien extérieur, du jardin ni de ses déplacements domicile-travail.

Choix du type d'habitation

Il existe plusieurs types d'habitations, chacun comportant des avantages et des inconvénients. Réfléchissez à vos besoins avant de prendre une décision. N'oubliez pas de regarder à l'extérieur des murs. L'environnement extérieur peut être presque aussi important que le cadre intérieur.

Maison individuelle

On entend par maison individuelle, tout bâtiment occupant seul un terrain. Ce genre d'habitation procure davantage d'intimité.

Maison jumelée

Il s'agit d'une maison habitée par une seule famille, mais reliée à une autre par un mur mitoyen. La maison jumelée peut offrir nombre des avantages de la maison individuelle, mais elle coûte généralement moins cher à acheter et à entretenir.

Duplex

Bâtiment comportant deux logements superposés. Habituellement, le propriétaire occupe l'un des logements et loue l'autre.

Maisons en rangée ou maisons en bande

Plusieurs maisons individuelles semblables reliées les unes aux autres par des murs mitoyens. Elles peuvent être en propriété absolue, en copropriété ou louées. Ce type d'habitation offre un degré d'intimité inférieur à celui de la maison individuelle, mais comporte quand même une cour séparée. Ces maisons peuvent coûter moins cher à acheter et à entretenir, mais certaines sont grandes et luxueuses.

Maisons en rangée superposées

Il s'agit habituellement de maisons superposées à deux étages, réunies en une rangée qui en compte au moins quatre. Les maisons peuvent avoir plus d'un niveau. Chaque maison a une entrée directe sur l'extérieur.

Maisons reliées

Maisons reliées 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'habitation peut coûter moins cher qu'une maison individuelle.

Maison usinée

Maison individuelle fabriquée en usine, transportée jusqu'à l'emplacement choisi et installée sur une fondation. Le terme « maison usinée » a remplacé celui de « maison mobile ».

Maison modulaire

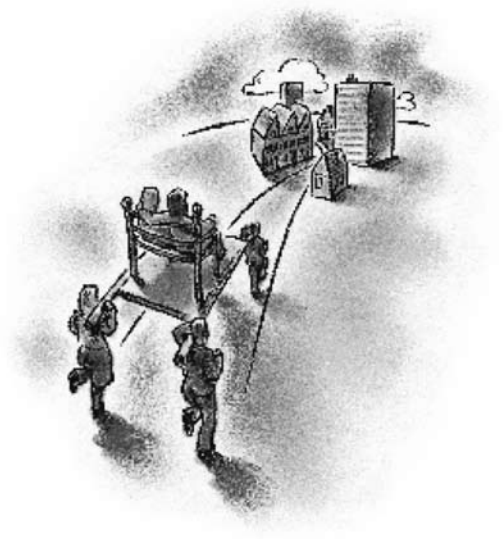
Habitation également fabriquée en usine conformément au code du bâtiment en vigueur dans la région. Ces maisons sont habituellement livrées à l'emplacement voulu en deux ou plusieurs modules et sont installées sur une fondation.

Copropriété

La copropriété renvoie à une forme de propriété et non à un type de bâtiment. Cette forme de propriété peut s'appliquer à des tours d'habitation, à de petits immeubles résidentiels, à des ensembles de maisons en rangée ou des maisons individuelles. Ce mode de possession est connu sous le nom de « strata » en Colombie-Britannique et de syndicat de copropriété au Québec.

Si vous songez à acheter une copropriété, consultez la publication gratuite de la SCHL intitulée *Logements en copropriété : Guide de l'acheteur*. Vous pouvez en télécharger un exemplaire aujourd'hui même en visitant le site Web de la SCHL (**www.schl.ca**).

ÉTAPE 5 À QUELS PROFESSIONNELS DEVRAIS-JE FAIRE APPEL?



Puisque l'achat d'une maison constitue probablement l'investissement le plus important de votre vie, vous souhaiterez certainement vous entourer d'une équipe de professionnels, du début à la fin du processus d'acquisition.

L'agent immobilier

Aucune autre personne ne jouera un rôle plus important que votre agent immobilier pour vous aider à trouver une maison. Voici ce qu'il fera :

- il vous aidera à trouver la propriété idéale;
- il rédigera une offre d'achat;
- il négociera en votre nom afin de vous aider à obtenir le meilleur prix possible;
- il vous fournira des renseignements importants sur le quartier avoisinant et il se chargera de coordonner l'inspection de la propriété. Bref, il vous fera gagner du temps et de l'argent et vous évitera bien des ennuis.

Quand le moment sera venu de choisir un agent immobilier, n'hésitez pas à poser des questions – principalement au sujet des frais de service éventuels. Normalement, c'est le vendeur qui paye une commission à l'agent, mais certains agents demandent aux acheteurs de leur verser des honoraires pour leurs services. Pour vous aider à choisir un agent immobilier, utilisez la feuille de travail intitulée **Comment choisir un agent immobilier**, qui se trouve à la fin du présent chapitre.

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.

Le prêteur ou le courtier en prêts hypothécaires

Si vous n'avez pas encore demandé un prêt hypothécaire préapprouvé, il vous faudra trouver un bon prêteur pour vous aider durant le processus d'acquisition et jusqu'à l'échéance de votre prêt.

Rappelez-vous que de nombreux établissements accordent des prêts hypothécaires, notamment les banques, les sociétés de fiducie, les coopératives d'épargne et de crédit (ou caisses d'économie), les caisses populaires, les caisses de retraite, les compagnies d'assurance et les sociétés de financement. C'est une bonne idée de discuter avec plus d'un prêteur, car les modalités et les options proposées peuvent varier.

Certaines personnes jugent utile de faire appel à un courtier en prêts hypothécaires. Ces derniers ne travaillent pas pour un établissement de crédit en particulier. Leur rôle consiste à trouver le prêteur qui offre les modalités et les taux qui conviennent le mieux à l'acheteur.

Pour trouver un prêteur ou un courtier en prêts hypothécaires, vous pouvez :

- suivre la recommandation de votre agent immobilier, d'un membre de votre famille, d'un ami ou d'un autre professionnel;
- consulter les Pages jaunes[MC], sous la rubrique « Banques », « Caisses d'économie », « Caisses populaires », « Fiducie » ou « Prêts hypothécaires », si vous cherchez un prêteur ou un courtier;
- communiquer avec l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA) par téléphone au 1-888-442-4625, ou visiter le site Web de cet organisme **(www.caamp.org)**.

Le notaire ou l'avocat

Vous avez besoin d'un notaire (au Québec) ou d'un avocat qui protégera vos intérêts juridiques. Par exemple, il 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 la contravention ou encore d'un arrêté de réparation. Le notaire ou l'avocat examinera tous les contrats avant que vous les signiez, particulièrement l'offre d'achat (ou la convention d'achat-vente). Avoir recours à un notaire ou à un avocat vous procurera une certaine tranquillité d'esprit et vous permettra de faire en sorte que tout se déroule le mieux possible. Les associations d'avocats peuvent vous recommander des personnes qui se spécialisent en droit immobilier. Au Québec, communiquez avec la Chambre des notaires du Québec pour demander les noms de notaires spécialisés en droit immobilier.

Les honoraires du notaire ou de l'avocat varient grandement selon la complexité de la transaction et leur expérience. Par exemple, si vous achetez un logement en copropriété, vous voudrez faire appel à un avocat ou notaire se spécialisant dans les transactions visant ce type de propriété. Renseignez-vous auprès de différents notaires ou avocats afin de connaître leur tarif. Lorsque vous choisirez votre notaire ou votre avocat, utilisez la feuille de travail intitulée **Comment choisir un notaire ou un avocat**, qui se trouve à la fin de cette étape.

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

- devrait pratiquer à temps plein et être autorisé à le faire;
- devrait habiter la collectivité visée et connaître les lois, les règlements et les restrictions s'appliquant aux biens immobiliers;
- devrait exiger des honoraires réalistes et acceptables;
- peut vous expliquer les choses clairement et simplement;
- devrait avoir de l'expérience dans le domaine de la copropriété (si vous achetez un logement en copropriété).

L'inspecteur en bâtiment

Vous devriez envisager de faire inspecter la propriété que vous désirez acheter, qu'il s'agisse d'une maison existante ou d'une maison neuve, par un inspecteur professionnel réputé.

L'inspecteur en bâtiment procèdera à une inspection visuelle de la propriété.

Le rôle de l'inspecteur consiste à vous informer de l'état de la propriété. Il vous avisera 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 il pense que des problèmes ont pu se produire dans le passé.

Chaque inspection devrait inclure une évaluation visuelle d'au moins les éléments suivants :

- Fondations
- Portes et fenêtres
- Couverture et murs extérieurs
- Grenier
- Systèmes de plomberie et d'électricité (parties visibles)
- Installations de chauffage et de climatisation
- Plafonds, murs et planchers
- Isolation (parties visibles)

- Ventilation
- Fosse septique, puits, conduites d'égout (si l'inspecteur est qualifié)
- Autres bâtiments (p. ex., un garage non attenant à la propriété)
- Terrain, notamment les moyens pris pour éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments, la pente et la végétation naturelle
- Avis général concernant l'intégrité de la structure des bâtiments
- Parties communes (dans le cas d'une copropriété ou d'une coopérative)

Pour obtenir des informations supplémentaires, visitez le site Web de la SCHL (**www.schl.ca**) et téléchargez la publication intitulée *Le choix d'un inspecteur en bâtiment*, qui fait partie de la série « Votre maison ».

À l'heure actuelle, il n'y a pas de certification obligatoire et rien, au sens de la loi, n'oblige les inspecteurs en bâtiment à suivre des cours de formation ou à réussir des examens. N'importe qui peut se prétendre inspecteur en bâtiment. Toutefois, les inspecteurs en bâtiment dignes de confiance appartiennent habituellement à une association provinciale ou régionale. La SCHL ne recommande ni ne cautionne aucune association ni aucun inspecteur en particulier. Elle soutient toutefois l'établissement de normes nationales uniformes de compétence pour les inspecteurs en bâtiment. Pour obtenir de plus amples renseignements sur le Programme de certification nationale de l'industrie de l'inspection des biens immobiliers, visitez le site Web de l'Autorité de certification nationale (**www.nca-anc.com**).

En général, une inspection coûte environ 500 $, suivant les dimensions et l'état de la propriété inspectée. Vous pouvez examiner le rapport préparé par l'inspecteur au sujet de votre propriété en vous servant de la feuille de travail intitulée **Inspection de la propriété**, qui se trouve à la fin du présent chapitre.

Le courtier d'assurance

Le courtier d'assurance peut vous aider à définir vos besoins, notamment en ce qui a trait à l'assurance-habitation et à l'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. Comme l'assurance-habitation couvre le coût de remplacement de votre maison, la prime varie selon la valeur de celle-ci.

Votre prêteur peut également vous suggérer de souscrire une assurance-vie hypothécaire. Cette assurance sur la vie protège votre famille si jamais vous décédiez avant d'avoir remboursé votre prêt hypothécaire. Souvent, 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 avec celle exigée par votre prêteur.

Faites attention de ne pas confondre l'assurance-habitation ou l'assurance-vie avec l'assurance prêt hypothécaire, laquelle peut être nécessaire si vous contractez un prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé. (Reportez-vous à l'étape 7 pour plus de détails.)

L'évaluateur

Si vous songez à acheter une maison, vous devriez la faire évaluer par un évaluateur indépendant avant de faire une offre d'achat. Cette personne vous indiquera la valeur de la propriété et vous évitera 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 impartiale de l'état de la propriété visée et de ses caractéristiques fonctionnelles, une analyse des ventes récentes de propriétés comparables et une analyse de la conjoncture du marché ayant une incidence sur la propriété.

Les frais d'évaluation peuvent varier. Toutefois, dans la plupart des régions, ils ne devraient pas dépasser 250 $ à 350 $ pour une maison individuelle typique.

Votre agent immobilier peut vous recommander un évaluateur professionnel.

Pour obtenir des informations supplémentaires, visitez le site Web de la SCHL (**www.schl.ca**) et téléchargez les feuillets d'information suivants de la série « Votre maison » :

- *Le choix d'un constructeur d'habitations*
- *Le choix d'un entrepreneur*
- *Comprendre le contrat de vente de votre maison neuve*
- *Modèle de contrat de rénovation*
- *Système de construction canadien*
- *les feuillets d'information portant sur la rénovation*

L'arpenteur-géomètre

Si le vendeur ne possède pas un certificat de localisation (ou levé) récent, vous devrez probablement en obtenir un au moment de présenter une demande de prêt hypothécaire. Si le certificat de localisation (ou levé) dont dispose le vendeur remonte à plus de cinq ans, il devra probablement être mis à jour. N'oubliez pas que vous devez demander la permission au propriétaire actuel avant d'engager un arpenteur-géomètre qui se rendra sur les lieux. Demandez à votre agent immobilier de coordonner cette visite avec le propriétaire.

Le constructeur ou l'entrepreneur

Si vous achetez une maison neuve ou si vous rénovez une maison existante, vous devrez faire appel à un constructeur ou un entrepreneur.

Voici quelques conseils à suivre lorsque vous choisirez un entrepreneur :

- demandez des références au constructeur ou à l'entrepreneur ou parlez avec d'autres clients de la qualité de son travail;
- renseignez-vous auprès de l'organisme responsable du programme de garantie des maisons neuves dans votre région (s'il y en a un);
- visitez d'autres complexes résidentiels construits par la même entreprise;
- demandez aux constructeurs ou aux entrepreneurs s'ils sont membres d'une association locale de constructeurs d'habitations ou vérifiez leur numéro de permis provincial.

Si vous faites construire une maison hors série, n'oubliez pas ceci :

- il serait peut-être utile d'engager un architecte pour dessiner les plans de la maison et superviser les travaux;
- généralement, les constructeurs de maisons hors série 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.

Pour terminer, assurez-vous que votre contrat contient le plus de précisions possible, notamment la marque ou le numéro de modèle des matériaux de finition. N'oubliez pas d'apposer vos initiales à côté de tout changement apporté au contrat.

Utilisez cette feuille de travail pratique pour constituer votre équipe de professionnels.

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

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

Si vous ne savez pas quel agent immobilier choisir, remplissez le questionnaire ci-dessous. Après avoir analysé les réponses fournies par chaque personne interrogée, vous serez mieux placé pour décider laquelle vous convient le mieux.

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?	

Notes :

Si vous ne savez pas quel notaire ou quel avocat choisir, remplissez le questionnaire ci-dessous. Après avoir analysé les réponses fournies par chaque personne interrogée, vous serez mieux placé pour décider laquelle vous convient le mieux.

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?	

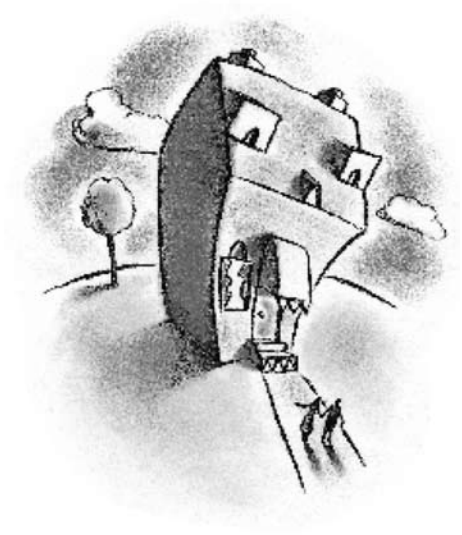
Notes :

Utilisez la liste de vérification ci-dessous pour examiner le rapport préparé par l'inspecteur en bâtiment.

Inspection de la propriété

ÉLÉMENT À INSPECTER	INSPECTÉ	ÉTAT
Fondations		
Portes extérieures		
Fenêtres		
Toiture		
Murs extérieurs		
Grenier (y compris l'isolation)		
Système de plomberie		
Système d'électricité		
Installation de chauffage et de climatisation		
Plafonds		
Murs		
Planchers et revêtement du sol		
Portes intérieures		
Armoires de cuisine		
Isolation des murs		
Ventilation		
Fosse septique ou conduits d'égout		
Puits, pompe à eau, conduites d'eau		
Autres bâtiments (p. ex. : garage non attenant à la propriété)		
Terrain, notamment les moyens pris pour éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments, les pentes et la végétation naturelle		
Voie d'accès pour automobile		
Parties communes (dans le cas d'une copropriété)		
Opinion générale sur l'intégrité de la structure du ou des bâtiments		
Autres éléments		

ÉTAPE 6 COMMENT TROUVER LA MAISON QUI ME CONVIENT?



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 fait les versements hypothécaires directement au vendeur. Le terme « crédit-vendeur » est parfois utilisé pour décrire ce type d'emprunt, qui peut être utile si vous avez besoin d'un prêt hypothécaire de second rang pour acheter la propriété.

La SCHL fournit aux membres du secteur de l'habitation et aux consommateurs les plus récentes données statistiques et analyses sur les tendances relatives à l'habitation, afin de leur permettre de prendre des décisions éclairées. Le Centre d'analyse de marché de la SCHL recueille des données sur les marchés nationaux, provinciaux et locaux. Pour obtenir des informations sur le marché de l'habitation, visitez le site Web de la SCHL (**www.schl.ca**).

Début des recherches

Lorsque vous aurez déterminé le prix que vous êtes en mesure de payer et que vous aurez obtenu la préapprobation de votre prêt hypothécaire, vous serez prêt à commencer vos recherches. Il existe plusieurs façons de trouver la propriété qui vous convient :

- **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 sur le point d'être mises en vente.
- **Journaux et publications d'agence immobilière.** Consultez la section consacrée aux habitations à vendre dans les quotidiens ou cherchez dans les **publications d'agence immobilière** offertes gratuitement dans les kiosques à journaux, les dépanneurs et d'autres points de vente. Ces publications contiennent une photo et une brève description d'un grand nombre d'habitations.
- **Internet.** Visitez les sites Web consacrés à l'immobilier (**www.sia.ca**, par exemple). Vous y trouverez des photos et des informations se rapportant à une vaste gamme de propriétés à vendre. En naviguant sur ce site, vous pourrez restreindre vos recherches selon l'emplacement, la fourchette de prix, le nombre de chambres à coucher et d'autres caractéristiques.
- **Affiches « À vendre ».** En voiture, promenez-vous dans un quartier qui vous intéresse et cherchez les affiches « À vendre ». C'est une bonne façon de trouver des maisons mises en vente directement par leur propriétaire.
- **Visitez les nouveaux complexes résidentiels.** Si vous cherchez une maison neuve, cela vous permettra de voir les différents modèles disponibles et d'obtenir des informations auprès des constructeurs.
- **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 votre recherche

- **Tenez des dossiers.** Que vous fassiez appel à un agent immobilier ou que vous cherchiez vous-même, c'est une bonne idée de visiter un grand nombre de maisons avant d'en choisir une. Afin de disposer de toutes les informations dont vous avez besoin pour comparer les propriétés, utilisez la feuille de travail intitulée **Visite de la propriété**, que vous trouverez à la fin du présent chapitre. N'oubliez pas de tenir compte de la cote d'efficacité énergétique de la maison, du coût des services publics, de l'impôt foncier et des réparations majeures, car ces éléments auront une incidence sur vos frais de logement mensuels. Demandez à voir une copie des factures. Vous devriez également être prêt à faire des compromis. Il est fort probable que vous ne trouviez pas une maison correspondant exactement à tout ce que vous cherchez.
- **Vérifiez 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, voire même obtenir un **prêt accordé par le vendeur** afin de vous aider à conclure la transaction.

- **Pensez-y à deux fois.** Même si la maison que vous avez trouvée vous semble parfaite, retournez la voir pour l'examiner de plus près et d'un œil plus critique. Visitez-la à différentes périodes de la journée et de la semaine, parlez avec vos éventuels voisins et ne vous fiez pas seulement aux apparences.
- **Cote d'efficacité énergétique.** Beaucoup de maisons au Canada ont une étiquette décrivant leur efficacité énergétique. La cote de ces maisons, sur une échelle de 0 à 100, est habituellement indiquée sur un autocollant fixé sur le panneau électrique. Plus la cote est élevée, plus la maison a un bon rendement énergétique et moins son occupation coûtera cher.

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 _____

Servez-vous de la partie ci-dessous pour dessiner le plan de chaque étage

N'oubliez pas d'indiquer le NORD sur votre plan.

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 **Visite de la propriété** sont disponibles à la fin du guide.

ÉTAPE 7 JE SUIS PRÊT À ACHETER. QUE DOIS-JE FAIRE?

Présenter une offre d'achat

Lorsque vous aurez trouvé la maison que vous souhaitez acheter, vous devrez présenter au vendeur une **offre d'achat** ou une convention d'achat-vente. Puisque votre maison est probablement votre principal investissement, il serait sage de préparer l'**offre d'achat** ou la convention d'achat-vente avec l'aide de votre agent immobilier et/ou d'un notaire (ou d'un avocat). N'oubliez pas que l'**offre d'achat** ou la convention d'achat-vente est un document juridique. Prenez donc le temps de bien la préparer.

Normalement, l'offre d'achat ou la convention d'achat-vente contient les éléments suivants :

- vos nom et prénom officiels, le nom et le prénom du vendeur ainsi que l'adresse de la propriété;
- le prix d'achat offert;
- les biens meubles qui seront inclus dans le prix d'achat (p. ex., habillage des fenêtres, appareils ménagers). 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;
- le montant de l'acompte;
- la date de transfert de la propriété (date à laquelle vous prendrez possession de la maison) – habituellement de 30 à 60 jours après la date de l'offre d'achat, mais cela peut être aussi 90 jours ou plus. Généralement, l'**offre d'achat** oblige l'acheteur à prendre possession de la maison et de la propriété à une certaine date. À compter de la date du transfert de la propriété, l'acheteur est responsable du paiement des taxes et des services publics, des réparations et de l'entretien;
- la demande d'un certificat de localisation (ou levé) à jour;
- la date à laquelle l'offre d'achat devient nulle, c.-à-d. à laquelle elle n'est plus valide;
- toute autre condition relative à l'offre d'achat, notamment l'obtention d'une inspection et l'approbation du prêt hypothécaire.

Pour obtenir des informations supplémentaires sur le contrat de vente de votre maison neuve, visitez le site Web de la SCHL (**www.schl.ca**) et téléchargez le feuillet d'information gratuit de la SCHL, intitulé *Comprendre le contrat de vente de votre maison neuve*, qui fait partie de la série «Votre maison ».

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.

La présentation d'une offre d'achat, la réception d'une contre-offre, puis la révision de l'offre constituent un processus qui n'a rien d'inhabituel. Vous pouvez avoir l'impression de faire un tour de montagnes russes. C'est une expérience à la fois excitante et stressante. Tout cela vise à faire en sorte que l'entente négociée soit la plus avantageuse possible pour vous et pour le vendeur.

Le tableau ci-dessous décrit en détail le cheminement de l'offre d'achat.

Cheminement de l'offre d'achat

VOUS		
Vous pouvez compter sur votre agent immobilier pour préparer votre offre d'achat. L'offre doit comporter tous les détails de la vente.	AVANT de présenter votre offre d'achat au vendeur, peut-être préférez-vous que votre notaire ou votre avocat y jette un coup d'œil, étant donné qu'il s'agit d'une entente qui vous lie légalement.	Votre agent immobilier, ou encore votre notaire ou votre avocat se charge de présenter l'offre au vendeur, qui peut l'accepter (Scénario 1), la refuser (Scénario 2) ou encore faire une contre-offre (Scénario 3).
VENDEUR		
Scénario 1 Le vendeur accepte votre offre. L'entente est conclue.		
Scénario 2 Le vendeur peut faire une contre-offre pour exiger un prix plus élevé ou modifier certaines conditions.	Vous signez l'offre et la retournez au vendeur en y indiquant un prix plus élevé que votre offre originale, mais inférieur à la contre-offre du vendeur.	Le vendeur accepte cette contre-offre. L'entente est conclue.
Scénario 3 Le vendeur peut faire une contre-offre exigeant 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 les négociations. Ne vous laissez pas emporter par l'enthousiasme en acceptant un prix que vous ne pouvez supporter.	Vous refusez la contre-offre et décidez de ne pas présenter une nouvelle contre-offre.	La vente n'est pas conclue, et vous récupérez le montant de votre acompte.

Lorsque vous préparerez une offre d'achat, votre agent immobilier ou votre notaire (ou avocat) y ajoutera vraisemblablement certaines conditions afin d'en faire une offre conditionnelle. Cela signifie que l'offre d'achat deviendra définitive uniquement lorsque ces conditions auront été remplies. Les trois conditions suivantes font généralement partie de toute offre d'achat, particulièrement si l'acheteur est un accédant à la propriété :

1. Obtention d'un rapport d'inspection satisfaisant;
2. Obtention d'une évaluation;
3. Approbation du prêt hypothécaire par un prêteur.

Lorsque ces conditions sont remplies, elles sont retirées de l'offre d'achat, qui devient alors définitive.

Inspection de la propriété

Il est toujours bon de faire inspecter la propriété que vous désirez acheter par un inspecteur professionnel réputé. L'inspecteur passera la propriété en revue et effectuera une inspection visuelle exhaustive afin d'évaluer l'état de la maison et de toutes ses composantes. Quand vous recevrez le rapport de l'inspecteur, vous pourrez discuter avec votre agent immobilier des réparations nécessaires, susceptibles d'avoir une incidence sur le prix d'achat convenu. (Reportez-vous à l'étape 5 pour plus de détails.)

Une inspection préréception pourrait être une condition de la conclusion de l'achat d'une maison neuve. Sachez que les inspections préréception sont assez spécialisées et que les inspecteurs en bâtiment n'ont pas tous de l'expérience dans ce domaine. Vous devez aussi savoir que certains constructeurs ont des politiques concernant les personnes qui peuvent être présentes pendant l'inspection préréception, alors le mieux est de vous renseigner à ce sujet auprès de votre constructeur pendant la négociation du contrat de vente.

Programme de garantie des maisons neuves

Généralement, ce sont les gouvernements provinciaux ou territoriaux qui offrent des programmes de garantie des maisons neuves, mais il existe aussi des programmes du secteur privé. Ces programmes de garantie ne sont pas disponibles au Nunavut et dans les Territoires du Nord-Ouest. Demandez à votre agent immobilier ou à votre avocat ou notaire de vous indiquer quels éléments sont couverts par le programme de garantie des maisons neuves de votre province ou territoire.

La garantie offerte varie d'une province à l'autre, mais, habituellement, elle couvre la main-d'œuvre et les matériaux pendant une période d'au moins un an suivant la date d'achèvement des travaux de construction. Elle prévoit aussi la correction des vices de construction pendant une période d'au moins cinq ans et d'au plus dix ans, dans le cas d'une garantie prolongée. Habituellement, un montant maximum est fixé. Assurez-vous de vous renseigner sur les éléments qui sont couverts par le programme de garantie des maisons neuves dans votre province ou territoire. Ne confondez pas la garantie du constructeur et la garantie offerte par le programme de garantie des maisons neuves. Avant de signer un contrat de construction d'une maison, communiquez avec le bureau du programme de garantie des maisons neuves pour obtenir une liste des constructeurs inscrits à ce programme dans votre région. Les coordonnées des différents programmes sont indiquées à la fin du présent chapitre.

Achat d'une copropriété

Si vous désirez acquérir une copropriété existante, vous devrez obtenir un certificat de préclusion ou un certificat d'information satisfaisant (cela ne s'applique pas au Québec). Cette condition devrait également être incluse dans l'offre d'achat. Si vous choisissez ce mode d'occupation, visitez le site Web de la SCHL (**www.schl.ca**) et téléchargez votre exemplaire gratuit de la publication intitulée Logements en copropriété : Guide de l'acheteur.

Approbation du prêt hypothécaire

Un certificat de préapprobation hypothécaire ne vous garantit pas que vous obtiendrez un prêt hypothécaire. Même si vous possédez un tel certificat, vous devez quand même rencontrer votre prêteur durant la période de satisfaction des conditions de l'offre d'achat pour obtenir l'approbation définitive de votre emprunt hypothécaire. Pour vous assurer que tout se passera bien, ne manquez pas d'emporter avec vous :

- une copie de la description de la propriété;
- une copie de l'offre d'achat signée.

Votre prêteur vérifiera vos informations financières, ainsi que les données relatives à la propriété et les autres renseignements nécessaires pour remplir la demande de prêt hypothécaire, et il les mettra à jour. Il vous demandera peut-être une évaluation et/ou un certificat de localisation (ou levé). Il se peut aussi qu'il insiste pour que vous contractiez 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 paiements.

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

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 moins élevé des montants suivants : le prix d'achat de la propriété ou sa valeur marchande. La mise de fonds équivaut au moins à 20 % du prix d'achat ou de la valeur marchande.

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. Si tel est le cas, vous devrez également souscrire une assurance prêt hypothécaire dont la SCHL est un des principaux fournisseurs. Votre prêteur pourra ajouter le montant de la prime d'assurance prêt hypothécaire à votre emprunt ou vous demander de la payer intégralement le jour du transfert de la propriété. (Reportez-vous à l'étape 2 pour plus de détails.)

Prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé : Prêt hypothécaire représentant plus de 80 % de la valeur d'emprunt. Il se peut qu'un tel prêt doive être assuré contre les défauts de paiement, par la SCHL par exemple.

Prêt hypothécaire ordinaire : Prêt correspondant à 80 % ou moins de la valeur d'emprunt. 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.

Taux d'intérêt fixe, variable ou révisable

Le taux hypothécaire peut être fixe, variable ou révisable. Dans le cas d'un prêt à taux fixe, le taux d'intérêt est bloqué, c'est-à-dire qu'il n'augmentera pas pendant le terme du prêt. Si vous choisissez un prêt à taux variable, le taux d'intérêt fluctuera selon la conjoncture du marché, mais les versements hypothécaires ne changeront pas. Par contre, si vous optez pour un prêt à taux révisable, le taux d'intérêt et les versements hypothécaires varieront en fonction des conditions du marché.

Prêt hypothécaire fermé

Un prêt hypothécaire fermé peut constituer un bon choix si vous voulez avoir des versements hypothécaires fixes, ce qui vous permettra d'ajuster votre budget à votre nouveau style de vie. Toutefois, les prêts hypothécaires fermés ne vous accordent aucune flexibilité. Souvent, le prêteur exige le paiement d'une indemnité ou impose des conditions restrictives aux emprunteurs qui désirent rembourser leur prêt par anticipation ou effectuer des paiements supplémentaires. Ça n'est peut-être pas le meilleur choix si vous décidez de déménager avant la fin du terme de votre prêt ou si vous voulez profiter d'une baisse éventuelle des taux d'intérêt.

Prêt hypothécaire ouvert

Ce type de prêt hypothécaire offre davantage de flexibilité. Habituellement, vous pouvez effectuer des paiements supplémentaires ou rembourser intégralement votre prêt n'importe quand, sans pénalité. Un prêt hypothécaire ouvert peut constituer un bon choix si vous prévoyez vendre votre maison dans un proche avenir ou rembourser plus rapidement votre prêt en effectuant des paiements supplémentaires importants. La plupart des prêteurs vous permettront de convertir votre prêt en un prêt hypothécaire fermé à n'importe quel moment, moyennant des frais modiques.

Terme

Votre 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 s'appliqueront au prêt hypothécaire, notamment le taux d'intérêt. Le terme peut varier de six mois à dix ans. Si vous choisissez un terme plus long (p. ex. : cinq ans), cela vous donnera la chance de faire des plans et de vous protéger contre une hausse des taux d'intérêt pendant que vous vous habituez à être propriétaire. Examinez attentivement les options dont vous disposez et n'ayez pas peur de demander à votre prêteur de vous expliquer la différence entre les termes de un, de deux et de cinq ans et les termes plus longs.

Amortissement

C'est la période de temps requise pour le remboursement de la dette. La plupart des prêts hypothécaires sont amortis sur 25 ans, mais des périodes plus longues sont aussi disponibles. Plus la période d'amortissement est longue, moins les versements hypothécaires périodiques sont élevés, mais plus vous paierez d'intérêts à long terme.

Calendrier des versements

Souvent, le prêt hypothécaire est remboursé au moyen de versements périodiques, effectués tous les mois, toutes les deux semaines ou toutes les semaines. Plus les paiements sont fréquents, plus vous pouvez réduire les frais d'intérêts parce que le solde du principal diminue plus rapidement que si vous faisiez des versements mensuels. Plus vous effectuez de versements au cours d'une année, moins les intérêts que vous payez sur votre prêt hypothécaire sont élevés.

N'oubliez pas que les prêts hypothécaires peuvent être assortis d'options de remboursement avantageuses, qui peuvent vous faire économiser de l'argent et vous permettre de vous libérer de votre dette hypothécaire plus rapidement.

Offre d'achat acceptée

Une fois toutes les conditions de l'offre d'achat remplies ou retirées, le moment est venu de commencer à prendre certaines dispositions :

- avisez votre propriétaire, si vous êtes locataire;
- commencez à penser à votre déménagement (allez-vous engager des déménageurs professionnels ou vous en occuper par vous-même?);
- faites les changements d'adresse nécessaires (services publics, bureau de poste). Pour obtenir une liste plus complète des personnes à contacter, consultez la feuille de travail intitulée **Avis de changement d'adresse**, qui se trouve à la fin du guide;
- souscrivez une assurance-habitation.

Normalement, l'offre d'achat contient également une clause permettant à l'acheteur de visiter de nouveau la propriété quelques fois avant d'en prendre possession (lorsque toutes les conditions ont été remplies), dans le but de :

- mesurer les fenêtres;
- mesurer les pièces devant accueillir des meubles de dimensions spéciales;
- faire entrer un ouvrier pour estimer le coût des rénovations projetées.

Organisez ces visites à l'avance pour vous assurer que votre agent immobilier sera disponible.

Programmes de garantie des maisons neuves

Programmes provinciaux

Colombie-Britannique
Homeowner Protection Office
Tél. : 1-800-407-7757

Alberta
New Home Warranty Program of Alberta
Tél. : 403-352-8240
1-800-352-8240
208-57th Avenue S.W. bureau 201
Calgary (Alberta) T2H 2K8

Saskatchewan
New Home Warranty Program of Saskatchewan
Tél. : 306-373-7833
3012, rue Louise Est, bureau 4
Saskatoon (Saskatchewan) S7J 3L8

Manitoba
New Home Warranty Program
Tél. : 204-453-1155
675 Pembina Hwy., bureau 200
Winnipeg (Manitoba) R3M 2L6

Ontario
Tarion Warranty Corporation
Tél. : 416-229-9200
5150, rue Yonge
North East Tower, 6e étage
North York City Centre
North York (Ontario) M2N 6L8

Québec
La garantie des maisons neuves de l'APHQ
Tél. : 514-353-1120
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Montréal (Québec) H1M 1S7

La garantie qualité habitation de l'association de la construction du Québec
Tél. : 514-354-7526
1-800-956-7526
7400, boul. des Galeries d'Anjou, bureau 205
Anjou (Québec) H1M 3M2

Nouveau-Brunswick, Nouvelle-Écosse, Île-du-Prince-Édouard, Terre-Neuve-et-Labrador
Atlantic New Home Warranty Program
Tél. : 902-450-9000

1-800-320-9880
15 Oland Crescent
Halifax (Nouvelle-Écosse) B3S 1C6

Régimes privés de garantie des maisons
National Home Warranty Programs Ltd.
(sert les quatre provinces de l'Ouest)
Siège social
Tél. : 403- 425-2981
Sans frais : 1-800-472-9784
Sans frais en C.-B. : 1-888-243-8807
10303, av. Jasper, bureau 3000
Edmonton (Alberta) T5J 3N6

ÉTAPE 8 QUELLES SONT LES DERNIÈRES ÉTAPES À FRANCHIR?

Transfert de la propriété

Le jour du transfert de la propriété, c'est le moment où vous atteignez enfin votre but : vous prenez officiellement possession de votre maison et vous voilà chez vous.

À coup sûr, vous vous sentirez soulagé et satisfait, mais n'oubliez pas que le processus d'acquisition d'une propriété n'est pas encore terminé. Il reste bon nombre de choses à faire ce jour-là :

- votre prêteur remettra le montant du prêt hypothécaire à votre notaire (ou à votre avocat);
- vous devrez payer au notaire (ou à l'avocat) le solde du prix d'achat ainsi que les frais de clôture;
- votre notaire (ou votre avocat) payera le vendeur, enregistrera la propriété à votre nom et vous remettra l'acte de vente et les clés de votre maison.

Engagement d'un déménageur

Maintenant, le moment est venu d'engager un déménageur. Vos amis ou les membres de votre famille pourront peut-être vous recommander une entreprise de déménagement, mais n'oubliez pas de demander des références ainsi qu'un devis et un aperçu de la grille tarifaire (tarif fixe ou taux horaire, etc.). Une fois que vous aurez choisi une entreprise de déménagement, il serait bon que son représentant vienne voir ce qui doit être déménagé et qu'il révise le devis, si nécessaire.

Vérifiez si vos biens sont assurés pendant le déménagement. Il se peut que votre assurance-habitation couvre les objets en transit, mais appelez votre courtier ou votre compagnie d'assurance pour en avoir le cœur net et pour vous renseigner sur l'ampleur de la protection. 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. Il vous faudra les transporter vous-même.

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

Le grand jour

Le jour du déménagement, visitez la maison avec le superviseur du déménagement et donnez-lui des instructions spéciales, si nécessaire. Le superviseur indiquera 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, lorsque le camion arrivera à votre nouvelle maison, indiquez sur la liste des déménageurs les objets qui sont déchargés. N'oubliez pas que, même si les déménageurs déchargent vos biens, vident les boîtes et reprennent les cartons vides, ils ne rangeront pas la vaisselle ni le linge de maison dans les armoires.

Vous trouverez peut-être cela très excitant de quitter une maison et un quartier et d'en découvrir un nouveau, mais prenez garde que ce ne soit pas trop stressant. Planifiez à l'avance afin que la transition s'effectue le plus facilement possible pour toutes les personnes concernées. De cette façon, vous serez tranquille et vous pourrez profiter de votre nouvelle maison sans trop de soucis.

Acte de vente : Document juridique nécessitant la signature du vendeur et de l'acheteur, aux fins du transfert de la propriété. Ce document constitue une preuve de propriété.

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 le jour du transfert de la propriété. Ces coûts représentent de 1,5 % à 4 % du prix de vente de la propriété.

ÉTAPE 9 QUELLES SONT MES RESPONSABILITÉS FINANCIÈRES?

La recherche et l'achat d'une maison peuvent constituer un processus à la fois excitant et éprouvant. Vous serez peut-être soulagé quand vous prendrez enfin possession de votre nouvelle maison, mais rappelez-vous que les obligations financières liées au fait d'être propriétaire ne font que commencer.

Effectuez vos versements hypothécaires à temps

Que vous choisissiez d'effectuer vos versements hypothécaires tous les mois, toutes les deux semaines ou toutes les semaines, faites-le toujours à temps. Les paiements en retard (**prêt en souffrance**) peuvent entraîner des frais de retard et nuire à votre dossier de crédit. Si vous cessez d'effectuer vos paiements, vous vous exposez à des sanctions plus graves, comme la **saisie hypothécaire**.

Une bonne façon d'éviter les paiements en retard consiste à faire prélever automatiquement la somme nécessaire de votre compte et à 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 effectuer vos versements, discutez-en avec votre prêteur.

Calculez les frais d'occupation d'une habitation

Outre les versements hypothécaires, l'impôt foncier et l'assurance-habitation, la possession d'une propriété entraîne de nombreuses autres dépenses, notamment l'entretien et les réparations ainsi que le coût d'autres services, comme un système d'alarme, l'enlèvement de la neige et l'entretien du jardin (si vous voulez payer pour de tels services). Si vous achetez une copropriété, il se peut que certaines de ces dépenses soient comprises dans les frais d'entretien mensuels.

Constituez-vous un fonds de réserve pour faire face aux situations d'urgence

Même si vous savez comment effectuer certaines réparations vous-même, vous devez en supporter le coût. Chaque bâtiment a un cycle de vie, ce qui signifie que toutes les composantes d'un bâtiment vieillissent et ont besoin, dans une certaine mesure, d'être réparées ou remplacées. Par exemple, vous savez peut-être que la couverture de votre maison devra être remplacée dans quelques années, simplement en raison de son âge. De telles réparations sont attendues et peuvent donc être prévues. Cependant, de nombreuses autres réparations sont 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 d'indication, économisez 5 % de votre salaire net et placez ce montant dans un compte spécial.

Respectez votre budget

Préparez un budget mensuel et respectez-le. Surveillez vos dépenses mensuelles et vérifiez comment vous réussissez à atteindre vos objectifs financiers. Si vous continuez à dépenser plus que vous gagnez, il vous faudra trouver des moyens

de réduire vos dépenses. Si vous avez de la difficulté à respecter votre budget, n'hésitez pas à demander l'aide d'un expert financier.

Afin d'établir le **budget de votre ménage**, utilisez la feuille de travail ci-dessous.

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

Saisie hypothécaire : Procédure juridique par laquelle le prêteur prend possession de la propriété et la vend pour rembourser la dette de l'emprunteur. Si vous manquez à vos obligations hypothécaires et si le prêteur pense que vous êtes incapable d'effectuer les versements, votre propriété pourra être saisie.

Budget d'un ménage propriétaire-occupant

DÉTAILS	COÛT MENSUEL MOYEN
Frais de logement	
Électricité	$
Chauffage	$
Prêt hypothécaire (capital et intérêts)	$
Stationnement (si payé séparément)	$
Assurance-habitation	$
Impôt foncier	$
Entretien et réparations	$
Eau	$
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	$
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.

ÉTAPE 10 CONSEILS POUR L'ENTRETIEN ET LA RÉPARATION DE VOTRE MAISON

Une fois que vous serez finalement installé, il se pourrait que vous jetiez un regard plus objectif à votre maison. Peut-être souhaiterez-vous changer certaines choses, comme le revêtement de sol ou les armoires de la cuisine. Peut-être remarquerez-vous que certaines réparations s'imposent, comme la plomberie ou les fenêtres. Vous vous rendrez vite compte que l'entretien, la réparation et la rénovation d'une maison font partie du quotidien des propriétaires-occupants.

Effectuez régulièrement les travaux d'entretien et de réparation requis

En effectuant régulièrement l'entretien de votre maison et en vous occupant sans tarder des petites réparations requises, vous vous éviterez d'importantes dépenses.

L'une des meilleures choses à faire est d'apprendre à connaître votre nouvelle maison. Voici certains points que vous devrez savoir.

- Votre maison se compose de divers éléments qui fonctionnent ensemble, par exemple les systèmes mécaniques (chauffage, climatisation et ventilation) et l'enveloppe du bâtiment (fondations, planchers, murs, portes, fenêtres et toiture);
- Vous devez vous renseigner suffisamment sur les principales installations mécaniques de votre maison afin de pouvoir exécuter l'entretien normal et de régler les diverses situations d'urgence qui pourraient survenir. Chaque membre adulte de votre ménage devrait savoir où se trouvent les éléments suivants :
  - les robinets d'arrêt principaux pour l'eau et le combustible (mazout ou gaz naturel);
  - les interrupteurs de sûreté du générateur de chaleur (communément appelé « fournaise ») ou du brûleur;
  - le thermostat et le coupe-circuit du chauffe-eau;
  - l'interrupteur principal de l'alimentation électrique;
  - le panneau électrique (fusibles ou disjoncteurs).
- Les travaux de rénovation qui visent à accroître l'efficacité énergétique peuvent avoir un effet sur les appareils dont les gaz de combustion sont évacués par une cheminée. Vérifiez le rendement de votre cheminée si vous améliorez l'étanchéité à l'air de l'enveloppe ou si vous ajoutez de nouveaux ventilateurs d'extraction.

La publication de la SCHL intitulée *Manuel du propriétaire-occupant* fait autorité dans le domaine de l'entretien des habitations. Facile à utiliser et merveilleusement illustré, le *Manuel du propriétaire-occupant* est votre meilleure source d'information sur l'entretien de votre maison. Pour le commander, appelez la SCHL au numéro sans frais 1-800-668-2642.

Il faut savoir qu'une maison, tout comme une personne, vieillit. Il est donc important de l'inspecter régulièrement et de remplacer, ou de réparer, les éléments ou les matériaux qui se sont usés avec le temps. Et comme les différentes composantes de la maison fonctionnent ensemble et interagissent entre elles, des réparations mineures peuvent rapidement devenir majeures si elles ne sont pas réalisées promptement.

Nous avons inclus un **calendrier d'entretien** à la fin de la présente étape afin de vous rappeler ce qu'il faut inspecter et à quel moment le faire.

Vous serez probablement capable de vous charger de nombreuses réparations vous-même. Toutefois, si vous estimez ne pas pouvoir faire le travail, il est préférable de le confier à un expert. Mais peu importe qui effectuera les réparations, il faut se rappeler que le travail doit être bien fait. De mauvais matériaux et une exécution bâclée se traduiront nécessairement par des frais additionnels. Prenez soin de prendre en note toute réparation ou amélioration que vous effectuez.

Améliorations de votre maison

En plus de procéder à l'entretien courant et aux réparations normales, il se peut que vous souhaitiez améliorer ou 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.

C'est bien de changer, mais la modération est de mise, surtout si vous ne prévoyez pas garder votre maison pendant de nombreuses années. Si vous prévoyez la vendre, vous devrez également vous assurer que les changements que vous apportez ne feront pas que votre maison vaudra beaucoup plus que celles du voisinage. Sachez que la valeur de votre maison est liée de près à celle des autres maisons de votre quartier.

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.
- Envisagez de faire évaluer l'efficacité énergétique de votre maison. Vous saurez ainsi quel est le rendement énergétique de votre maison et les mesures que vous pouvez prendre pour l'améliorer. Visitez le site Web de l'Office de l'efficacité énergétique de Ressources naturelles Canada (http://**www.oee.nrcan.gc.ca/francais/index.cfm?attr=0**) pour mieux vous renseigner sur le programme écoÉNERGIE Rénovation.
- 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 de revente.
- Ne négligez pas l'importance de l'aménagement paysager. Une bonne plantation peut rehausser le coup d'œil 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 belle boîte aux lettres et planter des végétaux à l'avant rendront votre maison bien plus attrayante.
- Avec le temps, certaines rénovations peuvent presque se payer toutes seules, surtout si elles vous permettent d'abaisser vos 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!

Le *Guide d'inspection pour le propriétaire-occupant* est un guide complet qui aide les propriétaires-occupants à relever les problèmes potentiels et à les régler. Visitez le site Web de la SCHL (**www.schl.ca**) et téléchargez votre exemplaire aujourd'hui même.

Votre maison : l'entretien et la réparation vous aidera à garder votre maison en bon état pour des années à venir. Grâce à divers trucs et conseils, le guide aide les propriétaires-occupants à faire des économies. Par exemple, il indique comment remplacer un interrupteur de lampe, réduire la condensation dans les murs, réparer des marches en bois, préparer un plan d'aménagement paysager ou choisir les outils utiles à inclure dans une boîte à outils. Le guide contient des instructions faciles à comprendre et des illustrations détaillées. Pour le commander, appelez la SCHL au numéro sans frais 1-800-668-2642.

Pour obtenir des informations supplémentaires, visitez le site Web de la SCHL (**www.schl.ca**) et téléchargez les feuillets d'information gratuits de la SCHL sur la rénovation qui font partie de la collection «*Votre maison*».

Assurez-vous que votre maison est protégée des effractions

- Quand vous achetez une maison, changez toutes les serrures.
- Ajoutez des verrous à pêne dormant et des verrous de fenêtre là où c'est nécessaire.
- Envisagez l'acquisition d'un système de sécurité. Votre prime d'assurance-habitation pourrait diminuer.
- Procurez-vous un extincteur d'incendie pour chaque étage de la maison.
- Lorsque vous n'êtes pas chez vous, dotez de minuteries des appareils d'éclairage et des radios et demandez à quelqu'un de ramasser votre courrier et vos journaux ou faites interrompre leur livraison. Ainsi, votre absence sera difficile à remarquer.
- Apprenez à connaître vos voisins et entendez-vous pour surveiller la maison de ceux qui s'absentent.

Coup d'œil : C'est l'apparence de votre maison, vue de la rue.

Soyez prêt et en sécurité

Élaborez un plan d'évacuation en cas d'incendie et assurez-vous que tous les occupants savent comment sortir de chaque pièce de la maison en cas d'urgence. Si la maison a un deuxième étage, vous aurez besoin d'un plan d'évacuation spécial pour atteindre le sol. Vérifiez si l'ouverture des fenêtres n'est pas bloquée par la peinture. Même si les portes et fenêtres doivent toujours être verrouillées, vous devez pouvoir les ouvrir en cas d'urgence.

Quelques conseils :

Les **extincteurs d'incendie** doivent être facilement accessibles en tout temps. Si votre maison a deux étages, vous devriez en posséder un à chaque 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. N'oubliez pas non plus de remplacer les extincteurs s'ils ont dix ans ou plus.

Pour obtenir des informations supplémentaires sur la sécurité à domicile, visitez le site Web de la SCHL (**www.schl.ca**) et téléchargez les publications de la série « Gare au crime », qui fait aussi partie de la série « *Votre maison* ».

Dans certaines régions, la loi vous oblige à installer des **avertisseurs de fumée** dans votre maison. Même s'ils ne sont pas obligatoires, il est fortement recommandé d'en avoir. Vérifiez le fonctionnement des piles au moins une fois par année. Les **détecteurs de monoxyde de carbone** sont tout aussi importants. Ces appareils vous avertissent de la présence d'une concentration élevée de monoxyde de carbone dans la maison, et ils peuvent vous protéger contre des troubles de santé et même prévenir un décès. Pour vous assurer qu'ils fonctionnent bien, vérifiez-les au moins une fois par année. On suggère de procéder à la vérification des extincteurs d'incendie, des avertisseurs de fumée et des détecteurs de monoxyde de carbone au même moment.

Le papier, les contenants de peinture, les produits chimiques et les fouillis de toute sorte peuvent 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. Ne placez jamais de matières dangereuses avec les ordures ménagères.

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

Conservez une liste de numéros de téléphone d'urgence (tels que le 911, le centre antipoison, les médecins, la parenté, les voisins et les amis) à proximité du téléphone et mettez vos enfants au courant de son existence.

Calendrier d'entretien

MOIS	ACTIVITÉ
Janvier/février	• Nettoyer ou remplacer le filtre du générateur de chaleur (fournaise) • Inspecter et nettoyer le ventilateur-récupérateur de chaleur (VRC) nettoyer ou changer le filtre • Déneiger les compteurs et les orifices de sortie et d'admission d'air • Nettoyer l'humidificateur • Nettoyer le filtre de la hotte de cuisinière • Inspecter le drain de plancher au sous-sol.
Mars/avril	• Nettoyer ou remplacer le filtre du générateur de chaleur • Inspecter et nettoyer le ventilateur-récupérateur de chaleur nettoyer ou changer le filtre • Nettoyer et fermer l'humidificateur • Inspecter la pompe de puisard • Inspecter les gouttières et les descentes pluviales les nettoyer au besoin • Inspecter le climatiseur : procéder à son entretien au besoin (normalement tous les deux à trois ans) • Inspecter le sous-sol ou le vide sanitaire pour vérifier s'il y a des infiltrations d'eau • Ouvrir les conduits d'aération qui donnent sur le vide sanitaire • S'assurer que le sol est incliné de manière à ce que l'eau ne s'écoule pas vers les murs de fondation.
Mai/juin	• Ouvrir la prise d'eau extérieure • Nettoyer les fenêtres, les moustiquaires et la quincaillerie : installer les moustiquaires • Désobstruer les orifices de sortie et d'admission d'air (enlever les débris, les nids, etc.) • Nettoyer le filtre de la hotte de cuisinière • Si les fenêtres sont presque toujours ouvertes durant l'été, vous pouvez fermer le ventilateur-récupérateur de chaleur. Par contre, si vous avez un climatiseur et si les fenêtres sont presque toujours fermées, vous pouvez le laisser fonctionner • Entreprendre l'entretien printanier du jardin fertiliser les jeunes arbres.
Juillet/août	• Si le sous-sol est humide, utiliser un déshumidificateur • Nettoyer le filtre de l'appareil de traitement de l'air du climatiseur central • Vérifier le revêtement extérieur • Inspecter le bois à l'extérieur pour voir s'il se détériore • Inspecter le mastic de calfeutrage et les coupe-froid autour des fenêtres, de la porte d'entrée et de celle qui donne accès au garage • Inspecter le siphon du drain de plancher au sous-sol ajouter de l'eau au besoin pour maintenir la garde d'eau • Procéder à l'entretien régulier du générateur de chaleur (tous les deux ans dans le cas d'une installation électrique).

Calendrier d'entretien

MOIS	ACTIVITÉ
Septembre/octobre	• Inspecter le foyer et la cheminée procéder à leur entretien ou les nettoyer au besoin • Nettoyer le filtre de la hotte de cuisinière • Retirer les feuilles des gouttières • Vérifier si la toiture et les solins sont usés ou endommagés • Fermer la prise d'eau extérieure • Fermer les fenêtres et les puits de lumière • Si le ventilateur-récupérateur de chaleur est fermé, il faut le nettoyer et le remettre en marche • Préparer le jardin pour l'hiver.
Novembre/décembre	• Nettoyer ou remplacer le filtre du générateur de chaleur • Inspecter et nettoyer le ventilateur-récupérateur de chaleur : nettoyer ou changer le filtre • Nettoyer l'humidificateur et le mettre en marche (si nécessaire) • Inspecter les extracteurs d'air • Enlever la glace et la neige qui peuvent s'accumuler sur le compteur de gaz • Faire l'essai de l'installation de chauffage • Fermer les conduits d'aération qui donnent sur le vide sanitaire • Vérifier et nettoyer le générateur de chaleur (fournaise).
Entretien annuel	• Dépoussiérer les plinthes électriques • Passer l'aspirateur derrière la grille des bouches de ventilation et de reprise d'air • Vérifier le bon fonctionnement des robinets d'arrêt des installations de plomberie • Inspecter la soupape de sécurité du chauffe-eau : faire couler un peu d'eau du réservoir • Effectuer des contrôles de sécurité : avertisseurs de fumée, itinéraire d'évacuation en cas d'incendie, extincteurs, verrous des portes et des fenêtres • Inspecter les charnières des portes et les huiler au besoin • Lubrifier la chaîne, le moteur et les autres pièces de l'ouvre-porte du garage • En été ou en automne, vérifier si le grenier présente des signes d'humidité • Inspecter la fosse septique : la faire vidanger au besoin (environ tous les trois ans en général).
Tous les 2 à 5 ans	• Vérifier si le revêtement d'asphalte de l'entrée est fissuré et le réparer • Inspecter et, au besoin, réparer la mitre de la cheminée et le mastic de calfeutrage entre la mitre et la cheminée • Refaire la finition des surfaces en bois, notamment le cadre des fenêtres et des portes.

Lexique

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.

Acompte : Montant d'argent déposé en fidéicommis par l'acheteur lorsqu'il fait une offre d'achat. Cette somme est confiée à l'agent 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 nécessitant la signature du vendeur et de l'acheteur, aux fins du transfert de la propriété. Ce document constitue une preuve de propriété.

Amortissement : Période de temps requise pour l'extinction de la dette, lorsque les versements hypothécaires combinés sont effectués à temps, à condition que les modalités (paiements et taux d'intérêt) demeurent les mêmes.

Assurance-habitation : Assurance que vous achetez 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 mentionné dans la police.

Assurance prêt hypothécaire : Si vous avez un prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé (plus de 80 % de la valeur d'emprunt), votre prêteur exigera probablement que vous souscriviez une assurance prêt hypothécaire, auprès de la SCHL ou d'une entreprise privée.

Assurance-titres : L'assurance-titres garantit la réparation pécuniaire du préjudice occasionné par les atteintes aux titres immobiliers, notamment 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 : Cette assurance sur la vie protège votre famille si jamais vous décédiez avant d'avoir remboursé votre prêt hypothécaire. Vous pouvez souscrire une telle assurance auprès de votre prêteur et faire ajouter la prime à vos versements hypothécaires.

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.

Capital : Montant d'argent réellement emprunté. Chaque versement hypothécaire comprend une partie du capital à rembourser et des intérêts exigés par le prêteur sur le solde du prêt. Durant les premières années, les intérêts représentent généralement la plus grande partie du montant des versements.

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.

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).

Contre-offre : Si 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). L'acheteur doit accepter ou rejeter la contre-offre dans un délai précis.

Coup d'œil : C'est l'apparence de votre maison, vue de la rue. La première impression que vous avez d'une propriété est importante. L'aménagement paysager et l'entretien de l'extérieur contribuent à donner une bonne apparence à une propriété.

Date d'ajustement de l'intérêt (DAI) : Date à partir de laquelle les intérêts relatifs au prêt hypothécaire sont calculés et intégrés à votre premier versement hypothécaire, ce qui correspond habituellement à une période de paiement précédant le premier versement hypothécaire périodique.

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 à laquelle la vente d'une propriété est conclue. Cette date est également celle où le nouvel acquéreur prend possession de la propriété.

Défaut de paiement : Manquement aux conditions d'un contrat de prêt hypothécaire. Le non-paiement des versements hypothécaires (défaut de paiement) peut donner le droit au prêteur d'intenter une action en justice en vue de prendre possession (saisie hypothécaire) de la propriété hypothéquée.

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

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

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.

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 le jour du 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, frais de téléphone et de télécommunication, entretien et réparations).

Garantie (Programme de garantie des maisons neuves) : Grâce à un tel programme, vous êtes assuré que les éléments couverts par la garantie seront réparés si c'est nécessaire. Si le constructeur ne se charge pas lui-même de la réparation, celle-ci sera effectuée par l'organisme qui a fourni la garantie. Il existe des programmes de garantie des maisons neuves dans toutes les provinces et au Yukon. Cependant, à l'heure actuelle, il n'existe aucun programme de ce genre au Nunavut ni dans les Territoires du Nord-Ouest.

Hypothèque : L'hypothèque est un droit réel servant à garantir le prêt consenti pour l'achat de votre propriété. Vous pouvez rembourser ce prêt au moyen de versements périodiques combinés comprenant le remboursement du capital (somme empruntée) et le paiement des intérêts (les frais d'emprunt). Ces versements peuvent également comprendre une partie de l'impôt foncier.

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 fondée sur la valeur de la propriété, imposée par la municipalité dans laquelle celle-ci est située. Dans certains cas, le prêteur percevra tous les mois un certain montant pour couvrir l'impôt foncier, qu'il versera à la municipalité en votre nom.

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).

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.

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.

Offre conditionnelle : Offre d'achat assujettie à des conditions spéciales, par exemple l'approbation 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, qui peut être utile si vous avez besoin d'un prêt hypothécaire de second rang pour acheter la propriété.

Prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur (RPV) élevé : Prêt hypothécaire représentant plus de 80 % de la valeur d'emprunt de la propriété. Il se peut qu'un tel prêt doive être assuré contre les défauts de paiement, par exemple, par la SCHL.

Prêt hypothécaire fermé : Type de prêt qui ne permet ni un remboursement anticipé ni une renégociation avant la fin du terme, sauf si le prêteur est d'accord et si l'emprunteur est prêt à lui payer une indemnité. De nombreux prêteurs imposent des restrictions, notamment en ce qui concerne l'augmentation des versements hypothécaires ou le paiement d'une somme supplémentaire (en général, cette somme ne doit pas dépasser 20 % du montant du capital initial).

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 : Type de prêt qui peut être remboursé en partie ou en totalité, ou renégocié, n'importe quand et sans pénalité. Habituellement, le taux d'intérêt est légèrement supérieur à celui s'appliquant à un prêt fermé d'une durée équivalente.

Prêteur agréé : Établissement financier reconnu par le gouvernement du Canada, par l'entremise de la SCHL, qui consent des prêts hypothécaires, conformément à la Loi nationale sur l'habitation. Seuls les prêteurs agréés peuvent négocier des prêts nécessitant une assurance prêt hypothécaire.

Rapport d'amortissement brut de la dette (rapport ABD) : Pourcentage du revenu mensuel brut de l'emprunteur 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.

Rapport d'amortissement total de la dette (rapport ATD) : Pourcentage du revenu mensuel brut de l'emprunteur nécessaire pour couvrir les frais de logement mensuels et le paiement des autres dettes, comme un prêt-auto.

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.

Rapport prêt-valeur (RPV) : Rapport entre le montant du prêt et la valeur d'emprunt, exprimé en pourcentage. Par exemple, dans le cas d'un prêt de 90 000 $ se rapportant à une propriété qui en coûte 100 000 $, le RPV est de 90 %.

Remboursement anticipé : Somme supplémentaire que vous pouvez verser pour réduire le capital de votre prêt hypothécaire, avec ou sans pénalité. S'il s'agit d'un prêt hypothécaire fermé, il y a des restrictions en ce qui a trait au montant et à la fréquence des remboursements anticipés. Par contre, un prêt hypothécaire ouvert vous permet de verser un montant supplémentaire n'importe quand, sans pénalité. Si vous effectuez des paiements supplémentaires, vous pouvez rembourser votre prêt hypothécaire plus rapidement et, ainsi, réduire vos frais d'intérêt.

Saisie hypothécaire : Procédure juridique par laquelle le prêteur prend possession de la propriété et la vend pour rembourser la dette de l'emprunteur. Si vous manquez à vos obligations hypothécaires et si le prêteur pense que vous êtes incapable d'effectuer les versements, votre propriété pourra être saisie.

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 : Droit d'accès (ou de passage) d'une autre personne dans un but bien précis (voie d'accès pour les automobiles ou pour les services publics).

S.I.A. – Service inter-agences : Le Service inter-agences est un service coopératif offert aux agents immobiliers, qui fournit à ces derniers la description de la plupart des propriétés à vendre. Les descriptions sont entrées dans un système informatique, et les agents immobiliers utilisent ce service pour se tenir au courant des propriétés à vendre dans leur région.

Terme du prêt : Période au cours de laquelle les modalités de remboursement du prêt hypothécaire s'appliquent, notamment le taux d'intérêt. Habituellement, cette période varie de six mois à 10 ans. À la fin du terme, vous pouvez rembourser intégralement votre prêt hypothécaire ou le renouveler, si possible après en avoir renégocié les modalités.

Titre : Un titre franc sert à prouver que son détenteur est le propriétaire exclusif d'un terrain et des bâtiments qui y sont érigés, pour une période indéterminée. La location à bail permet d'utiliser et d'occuper un terrain ou les bâtiments qui s'y trouvent pour une période déterminée.

Valeur nette : La valeur nette représente votre situation financière, c'est-à-dire votre actif total moins votre passif total.

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

Budget actuel du ménage

DÉTAILS	COÛT MENSUEL MOYEN
Frais de logements actuels	
Loyer	$
Électricité (si payé séparément)	$
Chauffage (si payé séparément)	$
Eau (si payée séparément)	$
Entretien et réparations	$
Stationnement (si payé séparément)	$
Autres dépenses courantes	
Câblodistribution, satellite, location de vidéos	$
Automobile : essence	$
Automobile : assurance et permis de conduire	$
Automobile : réparations et entretien	$
Dons de bienfaisance	$
Gardiennage d'enfant(s)	$
Soutien d'un enfant, pension alimentaire	$
Vêtements	$
Assurance des biens personnels	$
Soins dentaires	$
Sorties, loisirs, cinéma	$
Ameublement	$
Épicerie	$
Internet	$
Assurance-vie	$
Dîners, repas à l'extérieur	$
Frais médicaux, ordonnances, soins de la vue	$
Journaux, magazines, 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. N'oubliez pas de les ajouter lorsque vous remplirez cette formule.

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

Budget d'un ménage propriétaire-occupant

DÉTAILS	COÛT MENSUEL MOYEN
Frais de logement	
Électricité	$
Chauffage	$
Prêt hypothécaire (capital et intérêts)	$
Stationnement (si payé séparément)	$
Assurance-habitation	$
Impôt foncier	$
Entretien et réparations	$
Eau	$
Autres dépenses	
Câblodistribution, satellite, location de vidéos	$
Automobile : essence	$
Automobile : assurance 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	$
Transport en commun	$
Économies (compte bancaire, 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. N'oubliez pas de les ajouter lorsque vous remplirez cette formule.

Estimation des coûts inhérents à l'achat d'une maison

DESCRIPTION	COÛT
Coût de la maison	
Prix d'achat	$
TPS (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)	$

Estimation des coûts inhérents à l'achat d'une maison

DESCRIPTION	COÛT
Coût de la maison	
Prix d'achat	$
TPS (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	
Service de police	Service d'incendie
Hôpital	Médecin et dentiste
Vétérinaire	

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	
Service de police	Service d'incendie
Hôpital	Médecin et dentiste
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 _____

Servez-vous de la partie ci-dessous pour dessiner le plan de chaque étage

N'oubliez pas d'indiquer le NORD sur votre plan.

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 _____

Servez-vous de la partie ci-dessous pour dessiner le plan de chaque étage

N'oubliez pas d'indiquer le NORD sur votre plan.

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 _____

Servez-vous de la partie ci-dessous pour dessiner le plan de chaque étage

N'oubliez pas d'indiquer le NORD sur votre plan.

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

Parents et amis

- ❑ _____
- ❑ _____
- ❑ _____
- ❑ _____
- ❑ _____
- ❑ _____
- ❑ _____
- ❑ _____
- ❑ _____
- ❑ _____
- ❑ Propriétaire, s'il y a lieu _____
- ❑ Courtier(s) d'assurance _____
- ❑ Écoles _____
- ❑ Bureau de poste _____
- ❑ Compagnie de téléphone _____
- ❑ 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 _____
- ❑ Vétérinaire _____
- ❑ Banque _____
- ❑ Employeur _____
- ❑ Impôt sur le revenu _____
- ❑ Allocations familiales _____
- ❑ Régime des rentes du Québec ou Régime de pension du Canada _____

Téléphone

- ❑ Sécurité de la vieillesse _____
- ❑ Permis de conduire _____
- ❑ Immatriculations _____

Cartes de crédit

- ❑ _____
- ❑ _____
- ❑ _____

Clubs, associations et œuvres de bienfaisance _____

- ❑ _____
- ❑ _____
- ❑ _____

Abonnements

- ❑ Journaux _____
- ❑ _____
- ❑ Magazines _____
- ❑ _____
- ❑ _____
- ❑ Club de livres _____
- ❑ Club de disques compacts ou de cassettes _____
- ❑ Club vidéo _____

Autres

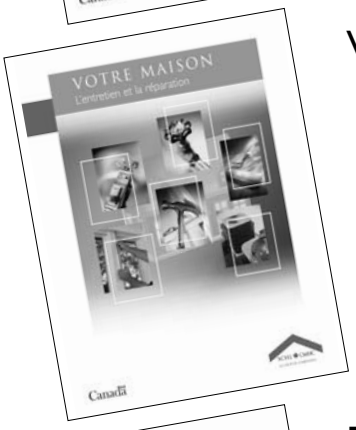
- ❑ _____
- ❑ _____
- ❑ _____
- ❑ _____

LA SCHL PEUT VOUS AIDER À PROTÉGER VOTRE INVESTISSEMENT

Guide d'inspection pour le propriétaire-occupant

19,95 $
N° de produit : 62115

Effectuez vos propres inspections pour garder votre maison en grande forme! Le *Guide d'inspection pour le propriétaire-occupant* vous aide à repérer les problèmes potentiels et à réagir en conséquence avant que les réparations deviennent trop coûteuses. Grâce à ce guide pratique et facile à comprendre, vous pourrez faire en sorte que votre habitation soit plus sûre, moins énergivore et plus confortable à longueur d'année. Avec l'aide de notre outil d'évaluation et de notre calendrier d'entretien complet, vous serez en mesure de prévenir au lieu de guérir.



Votre maison : l'entretien et la réparation

6,95 $
N° de produit : 61210

Ne laissez pas votre maison dépérir! Le manuel intitulé *Votre maison : l'entretien et la réparation* fournit des conseils pratiques pour entretenir et réparer votre maison. Vous y trouverez des instructions étape par étape agrémentées d'illustrations utiles expliquant comment effectuer les réparations courantes et les travaux d'entretien régulier, lesquels contribueront à maintenir votre foyer au sommet de sa forme pendant des années.

Rénovation de la Maison saine

34,95 $
N° de produit : 61151

Pourquoi ne pas rénover en respectant les principes de la Maison saine? Le manuel *Rénovation de la Maison* saine propose des options, enseigne des techniques et suggère des matériaux qui pourront faire de votre maison un endroit où il fait encore mieux vivre. Ses illustrations, ses feuilles de travail qui vous feront économiser et ses guides de planification pratiques vous aideront à rendre votre maison plus saine, plus sûre et plus éconergétique.

Manuel du propriétaire-occupant

22,95 $
N° de produit : 62096

Découvrez comment les maisons sont construites, à quoi vous attendre en tant que nouveau propriétaire et comment effectuer les réparations courantes! Le *Manuel du propriétaire-occupant* est un guide pratique complet qui regorge de renseignements pour que vous puissiez vous familiariser avec les composants internes de votre maison, notamment le fonctionnement et l'interaction des différents éléments et installations. Il aborde tous les aspects d'une maison neuve, des appareils de chauffage à la ventilation, et de la climatisation à l'eau chaude, en passant par la plomberie. Vous y trouverez des instructions simples et un grand nombre d'illustrations, de même que des solutions aux problèmes courants et des conseils sur la façon d'occuper une maison de manière saine, efficace et écologique.

Commandez vos exemplaires dès maintenant en composant le 1-800-668-2642 ou visitez notre Bureau de commandes à www.schl.ca

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

Consultez la SCHL – Pour découvrir le potentiel de votre maison

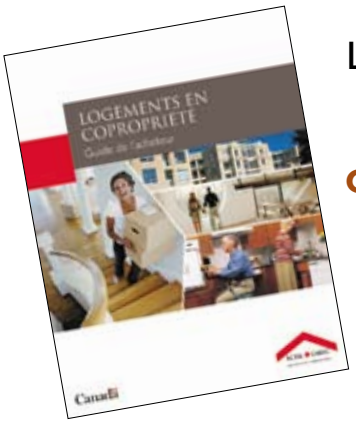
GRATUIT

Vous achetez une maison pour la première fois? Vous déménagez dans une maison plus grande ou vous optez pour un logement plus petit? La publication intitulée *Consultez la SCHL – Pour découvrir le potentiel de votre maison* vous donne un aperçu du cycle de vie de votre nouveau foyer. Vous y trouverez de l'information utile sur chaque étape lors de l'achat d'un logement. Ce guide vous apprendra entre autres comment trouver la propriété qui vous convient et comment faire en sorte que vous puissiez y demeurer aussi longtemps que vous le souhaitez, en prenant des mesures pour qu'elle puisse évoluer, année après année, au gré des besoins de votre famille. Dans la section « Consommateurs » du site Web de la SCHL, visionnez l'animation Flash ayant pour titre *Une maison qui évolue au gré de vos besoins et de vos préférences.*

Collection « Votre maison »

GRATUIT

Tout ce que vous devez savoir en tant que propriétaire se trouve à portée de la main! La collection « Votre maison » de la SCHL est une série de feuillets documentaires rédigés simplement qui portent sur pratiquement tous les aspects de l'occupation, de l'entretien et de la rénovation d'une habitation, depuis la finition du sous-sol à la ventilation des combles, en passant par l'aménagement d'une pelouse à faible entretien. Ces publications peuvent même vous aider lors de l'achat d'une nouvelle demeure. Recherchez les feuillets intitulés *Comprendre le contrat de vente de votre maison neuve* et *Le choix d'un constructeur d'habitations.* Vous pourrez les imprimer facilement à partir du site Web de la SCHL à **www.schl.ca**



Logements en copropriété : Guide de l'acheteur

GRATUIT

La copropriété est un choix populaire auprès de nombreux Canadiens, car ce mode d'occupation peut s'avérer relativement peu exigeant. Ce guide a été conçu pour faire de vous un acheteur avisé de logement en copropriété et pour vous aider à faire le meilleur choix. On y traite d'aspects comme les types de copropriété et les règlements, et on y offre une liste de vérification de l'état des lieux, un glossaire, des sources d'information et une grille aidant à bien choisir son logement en copropriété. Téléchargez un exemplaire gratuit à l'adresse **www.schl.ca**

Vous trouverez toutes ces publications et bien d'autres produits d'information sur le logement à l'adresse www.schl.ca

61143