



Guide Maison



Un chez-vous bien à vous!

Vous comptez emménager bientôt dans votre première maison? Ou faire l'acquisition d'une nouvelle maison? Acheter une propriété est une décision importante, aux implications multiples. D'où l'importance de bien s'y préparer.

Prenez le temps de parcourir ce guide. Vous y trouverez l'information essentielle qui pourrait vous mener jusqu'au seuil de votre nouveau domicile. En cas de besoin, n'hésitez pas à demander l'aide de votre conseiller ou conseillère Desjardins.

Votre conseiller ou conseillère Desjardins vous aidera à choisir le prêt hypothécaire qui convient le mieux à vos besoins. Il ou elle agira dans votre intérêt et vous accompagnera judicieusement tout au long du processus d'acquisition de votre résidence.

Une acquisition qui comprend plusieurs étapes!

Le budget	4
Le choix de ma maison.....	11
L'offre d'achat	14
Le prêt hypothécaire et les assurances	17
L'acte de vente	21

Ce guide vous offre plusieurs outils pratiques :

Grille de calcul de vos revenus et dépenses mensuels.....	23
Lexique des termes liés aux prêts hypothécaires	24
Les bonnes adresses.....	25
L'aide-mémoire du futur propriétaire	26



Le budget

OUTIL EN LIGNE

MON TOIT

Laissez-vous guider vers l'achat de votre première maison. Obtenez l'heure juste sur les étapes clés de l'achat d'une maison ou d'un condo avec le nouvel outil de la section **Mon toit** dans AccèsD Web et mobile. Vous pourrez, entre autres, faire le calcul de votre capacité financière réaliste et même faire une demande de préautorisation en quelques clics et recevoir une réponse rapide si votre projet est admissible.



Le budget est une étape essentielle dont le but est d'établir les limites de votre projet.

Une évaluation consciencieuse de votre bilan financier actuel, de vos besoins, de vos priorités et de votre capacité financière à court et à moyen terme vous évitera bien du stress et vous permettra d'envisager votre achat en toute quiétude.

La mise de fonds

Lorsque vous faites un emprunt hypothécaire, vous devez verser une mise de fonds, c'est-à-dire une somme d'argent provenant de vos avoirs personnels. Elle peut provenir de vos comptes d'épargne, de vos certificats de dépôt, de vos obligations d'épargne, de vos fonds de placement, de votre régime enregistré d'épargne-retraite (REER) (par le biais du régime d'accession à la propriété [RAP]) et de votre CELIAPP (compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété). D'autres sources de mise de fonds, telles que les dons en argent, sont également admissibles à certaines conditions.

Combien prévoir en mise de fonds?

Plus la mise de fonds est élevée, moins votre emprunt le sera. Et moins d'intérêts vous paierez. La mise de fonds minimale exigée est de 5% du prix d'achat. Elle peut aussi être basée sur la valeur déterminée de la propriété qui est fixée par Desjardins selon sa valeur marchande ou toute autre valeur considérée¹. Cependant, si votre mise de fonds est inférieure à 20%, vous devrez obtenir une assurance prêt hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL[®]) ou de Sagen^{MC, 2}.

La prime d'assurance hypothécaire à payer varie en fonction notamment de votre mise de fonds et du montant du financement, et peut être payée en totalité lors de l'achat ou répartie sur vos paiements hypothécaires tout au long du terme. Elle représente généralement jusqu'à 4,0% du montant du prêt hypothécaire pour un immeuble de 1 à 4 logements. Cette prime est non remboursable. Vous devrez également payer une taxe de 9% sur la prime. Votre caisse se chargera de faire le paiement en prélevant le montant dans votre compte avant le moment du déboursé du prêt chez le notaire. Pour connaître les conditions particulières s'appliquant à l'assurance hypothécaire, communiquez avec votre conseiller ou conseillère Desjardins.



Le RAP

Le RAP vous permet d'effectuer un retrait de votre REER pour acquérir une propriété à titre de résidence principale si certaines conditions sont remplies :

- Vous et votre conjoint ou conjointe êtes acheteurs d'une première maison;
- Vous et votre conjoint ou conjointe n'avez pas été propriétaires depuis au moins 5 ans et n'avez pas de solde RAP à rembourser;

- Vous vivez séparément de votre conjoint ou conjointe en raison d'une rupture et vous n'avez pas de solde RAP à rembourser.

Deux stratégies s'offrent à vous, mais un ou une comptable ou fiscaliste pourrait vous en suggérer d'autres selon votre situation :

1. Vous retirez l'épargne que vous détenez dans votre REER;
2. Vous utilisez la stratégie de «l'emprunt de 90 jours».

Dans le premier cas, le RAP vous permet de retirer jusqu'à 60 000 \$ d'un REER (120 000 \$ pour un couple) dans une année civile, sans payer d'impôt.

La stratégie de «l'emprunt de 90 jours», quant à elle, permet de participer au RAP si vous avez très peu cotisé à votre REER ou ne l'avez jamais fait.

Elle s'applique comme suit :

1. Vous demandez à votre caisse Desjardins un montant d'emprunt correspondant à vos besoins en respectant vos droits de cotisation maximale permise;
2. Vous déposez cette somme dans un REER Desjardins pendant au moins 90 jours;
3. Vous retirez ce montant non imposable du REER et remboursez l'emprunt à la caisse;
4. Vous utilisez le remboursement d'impôt comme mise de fonds pour l'acquisition de la propriété.

Vous avez ensuite une période maximale de 15 ans, sans intérêt, pour rembourser ce montant à votre REER. Vous devrez rembourser annuellement un minimum de 1/15 du retrait du REER. Par exemple, pour un retrait de 12 000 \$, la somme à remettre est de 800 \$ par année pendant 15 ans. Si ce minimum annuel n'est pas remboursé, vous devez alors ajouter cette somme à vos revenus et payer l'impôt applicable. Pour les retraits RAP effectués entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2025, la période de remboursement débutera à compter de la cinquième année suivant le retrait RAP.

Les avantages d'utiliser le RAP

- Mise de fonds plus élevée.
- Prêt hypothécaire et prime d'assurance prêt hypothécaire moins élevés.
- Retrait du REER non imposable.
- Aucuns frais d'intérêt pour le remboursement annuel du REER.
- Utilisation du remboursement d'impôt généré par les nouvelles cotisations au REER pour la mise de fonds ou pour les frais de démarrage (notaire, droits de mutation, etc.).

Pour en savoir plus, consultez le site du gouvernement fédéral au canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/reer-regimes-connexes/est-regime-accession-a-propriete.html.

Les effets

- Incidence budgétaire pour assurer le remboursement annuel du minimum de 1/15 du retrait du REER (vérifier le budget au préalable).
- Perte de revenus d'intérêts liée au retrait d'un montant d'un REER existant, mais possibilité de faire une économie à long terme. Les frais d'intérêts sont calculés en fonction du montant du prêt hypothécaire.

CELIAPP

(Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété)

Ce régime enregistré permet d'épargner de l'argent à l'abri de l'impôt en vue d'acheter une première habitation admissible.

Vous pouvez cotiser 8 000 \$ par année dans un CELIAPP, pour un maximum de 40 000 \$ à vie. Si vous n'atteignez pas le maximum annuel, la portion inutilisée s'ajoute à vos droits de l'année suivante. Ainsi, au cours d'une année, vous pouvez utiliser jusqu'à 8 000 \$ de la portion inutilisée de l'année précédente et y ajouter vos droits de 8 000 \$ de l'année courante, pour une cotisation annuelle maximale de 16 000 \$. Le calcul des droits de cotisation débute à compter de l'année d'ouverture du CELIAPP. Pour en savoir plus, vous pouvez consulter le site du gouvernement fédéral au canada.ca/ce/iapp.

Les avantages du CELIAPP :

- Des cotisations qui font économiser de l'impôt puisque l'argent cotisé donne droit à une déduction qui réduit le revenu imposable de l'année courante ou d'une année ultérieure.
- Des sommes à l'abri de l'impôt puisque les revenus de placement gagnés dans le CELIAPP ne sont pas imposables.
- Des retraits non imposables pour acheter une première habitation admissible³.

Pour ouvrir un CELIAPP :

- vous devez avoir au moins 18 ans et au plus 71 ans au 31 décembre de l'année d'ouverture ;
- vous devez être résident ou résidente du Canada ;
- vous ou votre conjoint ou conjointe ne devez pas avoir été propriétaire-occupant d'une habitation qui était votre résidence principale au cours de l'année de l'ouverture du CELIAPP ni des quatre années civiles précédentes.

Crédit d'impôt pour l'achat d'une première propriété

Vous venez d'acheter votre première habitation que vous avez l'intention d'occuper comme principal lieu de résidence et vous n'avez pas résidé dans une habitation vous appartenant ou appartenant à votre conjoint ou conjointe au cours de l'année courante ou des quatre années précédentes, vous pourriez être admissible au crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation (CIAPH) offert autant au fédéral qu'au Québec. Il s'agit d'un crédit d'impôt non remboursable d'un montant de 10 000 \$ qui se traduit par une réduction d'impôt de 1253 \$ au fédéral après abattement du Québec et de 1 400 \$ au Québec (1 500 \$ avant 2023), pour un total de 2 653 \$. Avant de produire votre déclaration de revenus cette année, vérifiez si vous y avez droit en consultant :

- le site de l'Agence du revenu du Canada (ARC) au canada.ca;
- le site de Revenu Québec à revenuquebec.ca.

Mentionnez à votre comptable que vous avez acheté une nouvelle habitation. Il ou elle vérifiera votre admissibilité à ce crédit.

Subventions municipales visant l'accès à la propriété

Afin d'attirer les familles ou de nouveaux résidents, certaines villes offrent des programmes sous forme de crédit d'achat, de prêt sans intérêt, de remise sur les droits de mutation, de crédit de taxes foncières ou d'incitatif à l'achat d'une maison écoénergétique.

Lors de la recherche de votre propriété, vérifiez auprès des municipalités si vous êtes admissible à ces programmes et quelles en sont les conditions.

Les frais de démarrage

Outre la mise de fonds initiale, des frais obligatoires ponctuels engagés au moment de l'acquisition doivent être acquittés avant le versement du prêt hypothécaire ou lors de votre rencontre avec le notaire. De plus, il faudra prévoir les frais discrétionnaires associés au déménagement, au changement d'adresse ainsi qu'à l'aménagement intérieur et extérieur, y compris les rénovations souhaitées et requises à la suite de l'inspection qui sont non financées. Afin d'accumuler les sommes requises pour couvrir ces frais, votre conseiller ou conseillère Desjardins saura vous appuyer dans votre réflexion quant aux choix offerts. La solution idéale reste toutefois l'épargne périodique en amont de la transaction d'achat.

Consultez le formulaire Frais de démarrage à l'achat d'une propriété au desjardins.com/content/dam/pdf/fr/particuliers/hypothèque/frais-demarrage-qc.pdf.



Les frais d'inspection

L'inspection est une vérification visuelle qui sert à déceler les possibles défauts de la propriété avant la finalisation de l'achat. Un rapport détaillé vous indiquera l'état des fondations, de la toiture, des structures, des fenêtres, de l'isolation, de la plomberie, du système électrique, etc. Il faudra donc prévoir ces frais d'inspection.

Les frais d'évaluation

Votre caisse pourrait vouloir connaître la valeur marchande de la propriété que vous désirez acheter. Un inspecteur en bâtiment, généralement un évaluateur agréé, se chargerait alors de faire l'évaluation de la maison pour fournir cette information.

Les honoraires et les frais juridiques

Le ou la notaire facturera des honoraires, notamment pour la recherche de titres ainsi que pour la préparation, la signature et l'enregistrement des divers documents légaux liés à l'achat de votre propriété.

Les frais accessoires et d'ajustement des comptes

Ces frais regroupent tous les paiements effectués par le vendeur ou la vendeuse pour une période donnée, par exemple les taxes foncières et scolaires, les comptes d'électricité ou de gaz naturel et les charges de copropriété, s'il y a lieu. Vous lui êtes donc redevable d'un certain montant à partir de la date d'achat de la propriété. Ces frais supplémentaires doivent être acquittés à la conclusion de l'acte de vente chez le notaire.

Les droits de mutation immobilière

Des droits de mutation immobilière doivent généralement être acquittés lorsqu'on devient propriétaire. Il s'agit de la taxe de bienvenue perçue par la municipalité correspondant à un

pourcentage du prix d'achat de la propriété (ou du montant de son évaluation municipale, selon le montant le plus élevé). Les droits de mutation peuvent être différents d'une municipalité à l'autre. Voici des taux provinciaux généraux applicables pour calculer les droits de mutation, à titre d'exemple. Il est préférable de se référer à sa municipalité d'accueil.

- **0,50 %** sur la première tranche de 55 200 \$;
- **1,00 %** sur l'excédent entre 55 200 \$ et 276 200 \$;
- **1,50 %** sur l'excédent de 276 200 \$⁴.

Toutefois, une municipalité a le droit de fixer un taux supérieur, pouvant aller jusqu'à 3 %, pour les valeurs d'immeubles dépassant 500 000 \$, sauf dans le cas de la Ville de Montréal.

Taxe sur prime d'assurance hypothécaire

Il s'agit d'une taxe de 9 % du montant de la prime d'assurance hypothécaire lorsque votre prêt hypothécaire doit être assuré. Le montant de la taxe sur la prime d'assurance hypothécaire doit être déposé dans votre compte, car il est exigible avant la conclusion de la vente chez le notaire. Quant à la prime, elle est répartie sur vos paiements hypothécaires tout au long du terme. Vous pouvez aussi choisir de l'acquitter à même vos liquidités.

Les autres frais

- Les coûts d'assurance habitation de votre nouvelle propriété (ils sont généralement plus élevés que pour un locataire).
- Les frais de l'Assurance prêt (vie et invalidité).
- Les frais d'obtention d'un certificat de localisation selon ce qui est prévu à votre offre d'achat.
- Les taxes de vente pour les maisons neuves.

Prévoyez aussi dans votre budget les frais de déménagement et de branchement aux services publics et, selon vos besoins, les coûts relatifs à la décoration, à l'achat de nouveaux meubles et d'électroménagers, ainsi qu'à l'équipement nécessaire à l'entretien de votre cour et de votre jardin.

Votre capacité financière

Afin de faire des choix judicieux qui respectent à la fois vos désirs et votre capacité de payer, vous devez porter une attention particulière à certains calculs. Voici quelques outils pour vous aider.

Les ratios d'endettement

Il y a deux lignes directrices à respecter quand on parle d'emprunt :

- un maximum de 32%⁵ du revenu avant impôt de votre ménage devrait être consacré aux frais liés à l'habitation (ratio d'amortissement brut de la dette ou ABD);
- un maximum de 40%⁵ du revenu avant impôt de votre ménage devrait être consacré au remboursement total de vos dettes, y compris les frais liés à l'habitation (ratio d'amortissement total de la dette ou ATD).

Pour calculer ces ratios, vous pouvez vous aider de la grille de calcul de vos revenus et dépenses mensuels fournie en annexe.

Des calculateurs en ligne

Faites l'essai de nos différents calculateurs⁶ sur desjardins.com/outils-prets :

- Calculez combien vous pouvez payer pour une maison.
- Calculez et optimisez vos paiements hypothécaires.
- Utilisez l'outil d'évaluation de votre capacité d'emprunt réaliste et maximale, disponible dans AccèsD Web et mobile, sous la section **Mon toit**. Il s'agit d'une estimation et d'autres éléments peuvent être pris en compte par votre caisse au moment d'évaluer votre demande de financement.

La préautorisation hypothécaire

Elle démontre le sérieux de votre démarche et simplifie vos échanges avec le courtier immobilier ou la courtière immobilière ou la personne qui vend la propriété.

Rencontrez un conseiller ou une conseillère Desjardins et précisez votre besoin de financement. Vous obtiendrez une confirmation rapidement. Celle-ci vous permet de connaître le montant maximal que vous pourriez emprunter et payer pour votre future propriété. Elle est établie selon votre situation financière, votre mise de fonds et votre projet. Elle pourrait également vous prémunir contre d'éventuelles hausses de taux d'intérêt si votre taux est garanti pour une durée limitée. Pour que votre taux reste garanti, votre dossier et les paramètres de votre financement doivent rester les mêmes durant la période convenue. Si votre situation change, contactez-nous pour connaître l'influence sur votre garantie de taux.

Pour les membres de Desjardins, il est aussi possible de faire une demande de préautorisation hypothécaire en ligne en quelques clics et d'obtenir une réponse rapide dans AccèsD, dans **Mon toit**, si votre projet est admissible.

Vous avez soumis votre demande de préautorisation? Gardez en tête que faire des achats importants, comme une nouvelle voiture, peut réduire votre capacité d'emprunt. Si votre situation change entre le moment où vous faites votre demande et le moment où vous demandez votre financement, il est possible que vous ayez accès à un prêt moins élevé que celui indiqué sur votre préautorisation. Dans certains cas, vous pourriez même vous voir refuser un prêt.



Conseils

Évitez-vous des soucis financiers en recherchant une maison dont la valeur est inférieure à votre capacité maximale d'emprunt. Vous serez ainsi en mesure d'effectuer tous vos paiements, de parer aux imprévus financiers et de maintenir votre qualité de vie actuelle.



Le choix de ma maison

Vous connaissez maintenant votre budget et votre capacité financière. Il est temps d'établir vos critères de sélection.

Déterminez vos priorités en cernant les éléments qui vous importent et ceux que vous pouvez sacrifier.

L'emplacement

Le lieu de votre future résidence est un facteur qui requiert une attention particulière. L'endroit où vous choisirez de vous établir peut modifier considérablement votre planification budgétaire, vos habitudes et votre qualité de vie.



Conseils

Vous hésitez entre différents quartiers ou différentes villes? Posez-vous certaines questions:

- De combien de temps disposez-vous pour vous rendre au travail? Quel moyen de transport utiliserez-vous?
- Quels sont les services à proximité (garderies, écoles, hôpital, commerces, parcs)?
- Quelle est la valeur des résidences avoisinantes?
- Le quartier est-il sécuritaire et tranquille?

Le style de maison

Prenez le temps de bien choisir en gardant à l'esprit ce qui correspond à vos goûts et à vos besoins. Il existe plusieurs types d'habitations, par exemple :

- la maison individuelle (maison à étage, maison de plain-pied);
- la maison jumelée;
- le duplex (deux logements);
- la maison en rangée (maison de ville);
- la copropriété divisée (condominium);
- la copropriété indivise;
- la maison dite usinée ou modulaire.

Chacun comporte des avantages et s'accorde à différents styles de vie.



Conseils

Posez-vous certaines questions avant de faire votre choix :

- Avez-vous besoin de beaucoup d'intimité ? Pourriez-vous partager une partie de votre espace avec d'éventuels voisins ou des locataires ?
- L'efficacité énergétique et la qualité de l'environnement sont-elles importantes pour vous (isolation, chauffage, qualité de l'air, ventilation, éclairage, types de matériaux, etc.) ?
- Quel temps aurez-vous à consacrer à l'entretien d'une résidence ?
- Avez-vous besoin de vastes pièces ?
- Tenez-vous à avoir un grand terrain ?

Une maison neuve ou existante

Chacune comporte ses caractéristiques :

Maison neuve

- Possibilité d'améliorer ou de sélectionner certains éléments, comme : revêtement extérieur, couvre-planchers, accessoires de plomberie et d'électricité.
- Construction selon les normes récentes (bâtiment, électricité, efficacité énergétique).
- Application de taxes telles que la TPS et la TVQ. Des remboursements partiels provinciaux sont néanmoins offerts à certaines conditions.
- Garantie de l'entrepreneur ou du constructeur.

Pour l'achat ou la construction d'une maison neuve, exigez toujours des références de l'entrepreneur afin de vous assurer de son professionnalisme et de ses compétences. Vérifiez s'il souscrit à un programme de garantie sur les maisons neuves. Vérifiez aussi qu'il est inscrit au répertoire des entreprises accréditées par Garantie de construction résidentielle (GCR) sur garantiegrc.com/fr/. L'accréditation par GCR est une obligation prévue par la loi pour les bâtiments qui y sont soumis. La garantie vous offre diverses protections et l'organisme vous fournit plusieurs informations pertinentes, entre autres sur le remboursement possible des acomptes versés à votre entreprise de construction accréditée.

Maison existante

- Quartier déjà établi.
- Terrain aménagé et clôturé.
- Possibilité de certains ajouts (piscine creusée, finition du sous-sol, etc.).
- Application de la TPS dans certains cas de rénovations majeures.

Condominium

- Neuf ou existant.
- Partage de certains espaces entre les propriétaires.
- Frais de copropriété à payer pour la gestion de l'immeuble.

Conseils

- Si l'achat d'un condo vous intéresse, prenez le temps de lire les documents importants de la copropriété. Vérifiez aussi sa situation financière et renseignez-vous sur le milieu de vie offert.

L'autoconstruction

Prenez le temps d'évaluer vos besoins et votre budget et d'établir un plan détaillé avant de vous lancer dans un projet d'autoconstruction.

Pour en savoir plus sur ce sujet, parlez-en à votre conseiller ou conseillère Desjardins ou consultez notre [Guide autoconstruction](#).

Une maison durable

Desjardins vous récompense lors de l'achat d'une maison neuve ou lors d'une rénovation écologique, pour les certifications LEED, Novoclimat et Rénoclimat.

L'offre comprend une remise en argent pouvant aller jusqu'à 2 000 \$ pour l'achat d'une maison neuve ou 500 \$ pour une rénovation écologique. Pour plus de détails, visitez desjardins.com/MaisonVerte.

Vous pouvez également consulter le programme SCHL Eco Plus et le Programme d'habitations éconergétiques de Sagen.

La recherche active

La première étape dans la recherche active d'une propriété est de déterminer la valeur de la propriété que vous pouvez acheter. Une préautorisation hypothécaire vous facilitera beaucoup le travail et vous permettra de guider les autres intervenants que vous choisirez pour vous aider. Ainsi, vous serez en mesure de mieux évaluer vos critères de sélection et de faire un choix éclairé sur la maison que vous pouvez vous permettre en fonction de votre budget.

Maintenant, c'est le moment de trouver!

N'hésitez pas à poser toutes les questions qui vous viennent à l'esprit en lien avec les propriétés visitées: l'âge de la toiture, les coûts de chauffage, la conformité du foyer ou du poêle à bois aux exigences des compagnies d'assurance, l'âge des fenêtres et du chauffe-eau, les biens inclus dans le prix de la propriété, le voisinage, les rénovations à faire, etc.

Le courtier immobilier ou la courtière immobilière vous aidera à dénicher votre propriété. Parlez-lui de votre budget, de votre style de vie et du type de quartier recherché, et remettez-lui votre préautorisation hypothécaire. Il ou elle planifiera les visites, vous conseillera lors de la négociation et vous aidera à remplir l'offre d'achat.

Découvrez EspaceProprio, une initiative de Desjardins – l'adresse pour vos projets d'habitation

EspaceProprio vous outille, de l'achat à la vente de votre propriété en passant par la rénovation et l'entretien.

Plus de détails sur espaceproprio.com.

L'offre d'achat

Vous avez le coup de foudre pour une maison, tout y est! Elle correspond à ce que vous recherchez et à votre budget.

Lancez-vous, c'est le moment de faire une offre d'achat.

Son contenu

L'offre d'achat est un contrat qui vous engage juridiquement auprès d'une personne à acheter sa propriété selon certaines conditions.

L'offre d'achat comprend les renseignements utiles qui permettent d'identifier proprement la propriété et les conditions de la transaction. Voici quelques éléments qui la composent, mais d'autres peuvent être ajoutés :

- l'adresse de l'immeuble et le numéro de lot;
- le montant du dépôt;
- la date de prise de possession;
- l'ajustement des taxes;
- l'échéance de l'offre (généralement, entre 24 et 48 heures);
- les inclusions et les exclusions dans le prix de vente (ex. : rideaux, appareils ménagers);
- l'obtention d'un prêt hypothécaire (condition d'achat);
- l'inspection satisfaisante des lieux par un spécialiste (condition d'achat);
- la vente de votre maison actuelle (si vous êtes déjà propriétaire);
- toute autre condition jugée appropriée.

Des formulaires d'offre d'achat sont offerts en ligne, en librairie et auprès de votre courtier immobilier ou courtière immobilière. Un conseiller ou une conseillère juridique, un ou une notaire ou votre courtier immobilier ou courtière immobilière peut vous aider à présenter une offre d'achat.

L'offre et la contre-offre

Qu'arrive-t-il après l'offre d'achat ? Le vendeur ou la vendeuse peut l'accepter ou la refuser. Si cette personne la refuse, elle peut vous faire une contre-offre (sur le prix, la date de prise de possession des lieux, etc.) que vous pouvez accepter ou refuser. Si vous la refusez, vous pouvez vous aussi formuler une contre-offre. L'offre d'achat acceptée par le vendeur ou la vendeuse constitue pour lui ou elle une promesse de vente.

Une fois l'offre d'achat acceptée et les conditions remplies, aucune des deux parties ne peut refuser d'y donner suite. Sinon, la personne qui achète ou celle qui vend peut être poursuivi en justice par l'autre partie.

L'inspection

Vous devez vous assurer que la propriété est en bon état et ne présente pas de possibles défauts, avant la finalisation de l'achat, en la faisant vérifier par un inspecteur ou une inspectrice en bâtiment. L'offre d'achat doit donc prévoir une condition permettant à l'acheteur ou à l'acheteuse d'obtenir un rapport d'inspection favorable. Un rapport d'inspection négatif peut être un outil de plus

pour vos négociations et pourrait même rendre la promesse d'achat nulle.

L'inspecteur ou l'inspectrice en bâtiment fournit un rapport détaillant l'état de la maison: les fondations, la toiture, les structures, la fenestration, l'isolation, la plomberie, le système électrique, etc. Pour trouver un inspecteur expert en bâtiment, vous pouvez vous adresser aux associations, aux corporations ou aux ordres professionnels dont les membres offrent ce service et qui respectent des normes de pratique.

Le certificat de localisation

C'est un document produit par un arpenteur-géomètre ou une arpenteuse-géomètre. Il décrit le terrain et le bâtiment, identifie les irrégularités et énumère entre autres les servitudes et lois particulières qui peuvent limiter vos droits en tant que propriétaire.

La majorité des prêteurs hypothécaires exigent le certificat de localisation. Les conditions à l'offre d'achat déterminent qui doit fournir le certificat, mais c'est en général la responsabilité du vendeur ou de la vendeuse.

Le financement hypothécaire

Pour obtenir le prêt hypothécaire nécessaire à l'achat de la propriété, rencontrez votre conseiller ou conseillère Desjardins. L'obtention d'un financement hypothécaire est souvent une condition de l'offre d'achat.



Le prêt hypothécaire et les assurances

Tous les emprunteurs n'ont pas la même situation financière. Bien sûr, le taux est important, mais il ne représente pas nécessairement le premier critère de sélection d'un prêt hypothécaire.

Pour faire un choix éclairé, définissez vos objectifs pour le remboursement de votre prêt.

Souhaitez-vous:

- limiter le plus possible le coût d'intérêt de vos paiements?
- accélérer le remboursement de votre prêt pour le faire en 15 ans au lieu de 25 ans?
- établir, avec votre coemprunteur ou coemprunteuse, la part du financement que chacun souhaite rembourser et qui tient compte de votre flexibilité financière respective, même si chaque emprunteur est séparément responsable de la totalité de la dette envers la caisse?

Prêt à taux fixe? Prêt à taux variable? Prêt à taux fixe révisable annuellement? Paiements accélérés? Plusieurs solutions et options s'offrent à vous. Votre conseiller ou conseillère Desjardins est la personne la mieux placée pour vous aider à choisir la solution la plus avantageuse pour vous.

Les types de prêts

Il y a des prêts à taux fixe où le taux d'intérêt demeure stable jusqu'à la fin du terme. D'autres prêts sont à taux variable, c'est-à-dire que le taux d'intérêt varie en fonction des fluctuations du taux préférentiel. Il y a également le prêt à taux révisable annuellement où le taux d'intérêt reste stable pendant 12 mois et est ajusté chaque année selon le taux du prêt fermé à taux fixe de 1 an moins un écart. Selon le type de prêt hypothécaire, le terme peut s'échelonner sur quelques mois ou sur des années.



L'achat avec rénovation

Vous avez trouvé la maison qui vous convient, mais vous voulez la mettre au goût du jour? Vous avez la somme nécessaire pour la mise de fonds minimale, mais un supplément de financement est requis pour effectuer des rénovations?

Financer vos rénovations au moment de votre achat

Supposons que vous achetez une propriété de 500 000 \$ et désirez faire des rénovations évaluées à 40 000 \$. Le coût du projet total sera donc de 500 000 \$ pour le prix d'achat de la maison plus 40 000 \$ pour les rénovations, soit 540 000 \$.

Le prêt *Achat avec rénovation* permet aux acheteurs d'une maison de la mettre à leur goût sans devoir attendre d'économiser et d'avoir un meilleur taux d'intérêt que s'ils avaient opté pour un prêt personnel pour les rénovations.

Au moment de faire la demande de financement, vous devrez entre autres fournir une estimation détaillée des coûts du projet de rénovation, en fournissant les soumissions ou contrats des entrepreneurs retenus. Vous devrez minimalement disposer d'une mise de fonds pour le projet total incluant les rénovations de 5 % de la première tranche de 500 000 \$ et de 10 % de l'excédent, qui est de 40 000 \$, soit un montant de 29 000 \$ (25 000 \$ + 4 000 \$ = 29 000 \$).

Dans cet exemple, la mise de fonds est inférieure à 20 % du prix d'achat. Votre prêt devra donc être assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou Sagen. Vous devrez payer une prime d'assurance qui varie selon le montant de votre mise de fonds et une taxe de 9 % sur cette prime.



Conseils

Quelques trucs pour rembourser plus rapidement votre prêt

Si vous voulez rembourser plus rapidement votre prêt et payer moins d'intérêts, vous pouvez choisir un calendrier de paiements accéléré aux deux semaines ou chaque semaine. Avec ce calendrier, le montant de vos paiements est un peu plus élevé. Vous faites ainsi l'équivalent d'un paiement mensuel supplémentaire par année et vous réduisez votre amortissement. Par exemple :

Prêt de 300 000 \$ et mise de fonds de 75 000 \$ 25 ans, terme de 5 ans fixe à 5,29 % ⁷			
Mode de paiement	Montant	Amortissement	Coût des intérêts
Mensuel	1 794,67\$/mois	25 ans	238 436,01\$
Hebdomadaire standard	413,47\$/sem.	25 ans	235 504,55\$
Hebdomadaire accéléré (mensuel divisé par 4)	448,67\$/sem.	21,3 ans	196 193,88\$

En choisissant les paiements en accéléré, vous réduisez votre amortissement de 3,7 ans et économisez 39 310,67 \$.

Remboursement par anticipation

Cette option vous permet de rembourser annuellement, au moyen d'un ou de plusieurs paiements réguliers, avant l'échéance et sans indemnité, jusqu'à 15 % du montant initial du prêt hypothécaire, ou une fois par terme si le terme est de moins d'un an.

Vous pouvez aussi augmenter vos paiements périodiques jusqu'au double du paiement initial, une fois par année (ou une fois par terme si le terme est de moins d'un an).

Des protections avantageuses

L'Assurance prêt⁸

Plusieurs consommateurs croient qu'en détenant déjà une assurance salaire ou une assurance invalidité avec l'employeur, ils n'ont pas à protéger leurs emprunts.

Au moment de décider d'opter ou non pour l'assurance invalidité sur votre prêt hypothécaire, vous devez vérifier votre capacité de maintenir vos paiements, au cas où un accident ou une maladie vous empêcherait de travailler pendant un certain temps. N'oubliez pas, en faisant votre calcul, qu'en plus de vous permettre de payer votre maison, votre coussin financier doit pouvoir couvrir toutes vos autres obligations financières (épicerie, vêtements, taxes, électricité, scolarité des enfants, autres emprunts, etc.) en plus des dépenses liées à votre état de santé (médicaments, équipements et déplacements médicaux, etc.).

L'Assurance prêt peut vous aider à maintenir votre marge de manœuvre en vous offrant deux protections :

- L'assurance vie prévoit le remboursement du solde de votre emprunt en cas de décès, selon le pourcentage d'assurance choisi. Vous évitez ainsi que vos dettes ne deviennent un fardeau pour vos proches.
- L'assurance invalidité vous permet de maintenir votre niveau de vie en cas d'accident ou de maladie en vous aidant à effectuer vos paiements réguliers selon le pourcentage d'assurance choisi, et ce, jusqu'à la fin de votre période d'invalidité.

De plus, elle donne accès à des services d'accompagnement : assistance psychologique, assistance convalescence-coordination et assistance juridique.

Plus de détails sur desjardins.com/assurances.

L'assurance habitation⁹

Quand vient le temps de prendre une assurance habitation, il arrive souvent que l'on ne sache trop quoi choisir. Desjardins vous offre une protection adaptée à votre réalité. Profitez de rabais et d'offres combinées pour diminuer le coût de votre assurance et obtenir la prime qui reflète le mieux votre situation.

En plus de vous couvrir contre les sinistres les plus courants comme le feu, le vol, les fuites ou débordements d'eau accidentels ou le vandalisme, l'assurance habitation de Desjardins

« Tous risques » vous protège également contre la plupart des événements soudains et accidentels qui pourraient endommager vos biens. Elle couvre aussi votre responsabilité civile pour les dommages que vous pourriez causer involontairement à une autre personne.

Exemples de situations couvertes

- Une personne se casse une jambe après avoir glissé dans votre escalier mal déneigé.
- Votre feu de foyer provoque un incendie et endommage vos biens.

Vous pouvez ensuite ajouter des protections optionnelles qui répondront spécifiquement à vos besoins, comme une protection pour couvrir votre piscine ou votre spa, ou vos biens les plus précieux à leur juste valeur.

Plus de détails sur desjardins.com/assurancehabitation.



L'acte de vente

L'offre d'achat est acceptée, l'inspection est satisfaisante, le prêt hypothécaire est obtenu... Il ne reste plus qu'à signer l'acte de vente chez le ou la notaire.

Le ou la notaire s'occupe des aspects juridiques du transfert de propriété de l'immeuble et de son financement hypothécaire. Il fournit l'acte d'hypothèque (contrat précisant les conditions du prêt) et l'acte d'achat et de vente, rédigé selon l'offre d'achat, qui transfère les droits de la propriété de la personne qui vend à celle qui achète. Il ou elle effectue l'examen des titres de propriété, des documents publiés au Registre foncier et des documents fournis par le vendeur ou la vendeuse (par exemple : reçus de taxes, certificat de localisation) et s'assure que l'immeuble est libre de toute charge.

Vérifiez si le ou la notaire a reçu tous les documents nécessaires du vendeur ou de la vendeuse (titres hypothécaires, reçus de taxes, certificat de localisation). Revoyez avec lui ou elle le relevé des ajustements, qui explique en détail le montant à déboursier à la personne qui vend pour conclure la vente. Votre notaire paiera cette dernière en votre nom avec les fonds que vous lui aurez transmis. Ces fonds sont constitués de votre mise de fonds, du montant des ajustements de taxes et autres dépenses et du montant du financement qu'il ou elle aura reçu par l'entremise de Desjardins.

Vous devez aussi fournir la preuve qu'une assurance habitation est en vigueur, pour un montant de couverture adéquat. Afin de garantir le remboursement du prêt, l'assurance habitation doit couvrir, entre autres, au minimum le montant du financement, la pleine valeur de remplacement de l'immeuble ou toute autre valeur que le créancier pourrait raisonnablement exiger. Toutefois, pour un financement assuré par la SCHL ou Sagen, l'assurance habitation doit couvrir au minimum la pleine valeur de remplacement de l'immeuble.

En principe, la vendeuse ou le vendeur est tenu de vous garantir que la propriété est exempte de défauts majeurs qui la rendraient impropre à l'usage auquel on la destine.

Après la vérification de tous les documents, les deux parties signent l'acte de vente. C'est fait, vous voilà enfin propriétaire!

Prêt à bouger? Des questions?

Félicitations! Vous avez franchi les étapes du Guide Maison Desjardins menant à l'acquisition d'une propriété. Si vous désirez de plus amples informations, renseignez-vous auprès d'un conseiller ou d'une conseillère Desjardins ou visitez en tout temps le desjardins.com/maison.



Grille de calcul de vos revenus et dépenses mensuels¹⁰

Revenu brut mensuel			
Salaire brut annuel	45 000\$	\$	\$
Salaire brut du conjoint	+ 40 000\$	+	\$
Revenu brut total	= 85 000\$	=	\$
Revenu brut mensuel	7 083,33\$/m.	\$/m.	\$/m.

Frais mensuels d'habitation			
Mensualités hypothécaires	1 050\$/m.	\$/m.	\$/m.
Estimation mensuelle des taxes municipales et scolaires	+ 250\$/m.	+	\$/m.
Estimation des frais de chauffage et d'électricité	+ 165\$/m.	+	\$/m.
Total des dépenses mensuelles	1 465\$/m.	\$/m.	\$/m.

Calcul du ratio d'endettement ABD: $1\,465\$/7\,083,33\$ = 20,7\%$ ¹¹

Frais mensuels relatifs aux autres engagements financiers			
Prêt automobile	350 \$/m.	\$/m.	\$/m.
Assurance habitation	+ 100 \$/m.	+	\$/m.
Prêt étudiant	+ 100 \$/m.	+	\$/m.
Cartes et marges de crédit	+ 300 \$/m.	+	\$/m.
Autres	+ 0 \$/m.	+	\$/m.
Total des autres engagements financiers	850 \$/m.	\$/m.	\$/m.

Total mensuel des frais liés à l'habitation et aux autres engagements financiers			
Frais liés à l'habitation	1 465 \$/m.	\$/m.	\$/m.
Autres engagements	+ 850 \$/m.	+	\$/m.
Total des frais liés à l'habitation et aux autres engagements	2 315 \$/m.	\$/m.	\$/m.

Calcul du ratio d'endettement ATD: $2\,315\$/7\,083,33\$ = 32,9\%$ du revenu brut¹²

Lexique des termes liés aux prêts hypothécaires

Capital

Montant que vous empruntez et qui représente la différence entre le prix d'achat de votre propriété et votre mise de fonds. Montant prêté.

Frais d'indemnité hypothécaire

Montant exigé à l'emprunteur en cas de remboursement au-delà des limites permises, avant l'échéance du prêt.

Intérêts

Coût à payer périodiquement pour votre emprunt, aussi longtemps que les fonds sont avancés par votre caisse.

Paiements réguliers

Somme que vous devez rembourser à votre caisse à intervalles réguliers. Ces paiements servent d'abord à rembourser l'intérêt de votre prêt, puis le capital. Ils servent aussi à rembourser notre Assurance prêt si vous avez choisi d'y adhérer.

Période d'amortissement

Nombre d'années durant lesquelles vous choisissez de rembourser votre emprunt. Cette période est habituellement de 25 ans. Plus cette période est longue, moins les paiements réguliers sont élevés, mais plus vous payez d'intérêts.

Prêt fermé

Prêt qui ne peut être remboursé en totalité avant la fin du terme, sauf avec paiement de frais d'indemnité. Il est toutefois possible de profiter de l'option de remboursement anticipé sans frais d'indemnité, qui permet, chaque année, de rembourser jusqu'à 15% du montant initial du prêt hypothécaire et d'augmenter les paiements réguliers jusqu'à concurrence du double du paiement initial prévu au contrat. C'est le cas du prêt à taux fixe fermé, du prêt à taux révisable annuellement, du prêt à taux variable réduit et du prêt à taux variable protégé.

Prêt ouvert

Prêt qui se distingue par sa souplesse. Il peut être remboursé par anticipation en tout temps, en totalité ou en partie, et ce, sans avoir à payer des frais d'indemnité à la caisse (ce qui est le cas avec un prêt à taux fixe ouvert ou un prêt à taux variable régulier).

Taux d'intérêt

Coût à payer périodiquement pour votre emprunt, exprimé en pourcentage, aussi longtemps que les fonds sont avancés par votre caisse.

Taux fixe

Taux d'intérêt stable jusqu'à la fin du terme. Il s'applique aussi bien à un prêt ouvert qu'à un prêt fermé.

Taux préférentiel Desjardins

C'est le taux que nous utilisons pour fixer les taux d'intérêt de plusieurs de nos prêts et marges de crédit. Comme celui des autres institutions financières, notre taux préférentiel se base sur le taux directeur de la Banque du Canada. Quand le taux directeur augmente ou baisse, notre taux préférentiel suit généralement et influence ensuite les taux de certains de nos produits financiers.

Les bonnes adresses

Taux révisable annuellement

Taux d'intérêt stable pendant un an et ajusté, chaque année du terme, selon le taux du prêt fermé à taux fixe de 1 an moins un écart.

Taux variable

Taux d'intérêt qui varie en fonction des fluctuations du taux préférentiel Desjardins.

Taux variable protégé

Taux d'intérêt qui varie en fonction des fluctuations du taux préférentiel Desjardins. Toutefois, il ne peut jamais dépasser le taux annuel maximum établi au départ.

Taux variable réduit

Taux d'intérêt fermé basé sur notre taux préférentiel plus ou moins un écart garanti tout au long du terme. Votre taux peut donc augmenter ou diminuer à chaque variation de notre taux préférentiel.

Taux variable régulier

Taux d'intérêt qui varie en fonction des fluctuations du taux préférentiel Desjardins. Aucuns frais d'indemnité en cas de remboursement (total ou partiel) ou d'accroissement des paiements (sans limites).

Terme

Durée de votre contrat de prêt. Les conditions de votre prêt s'appliquent tout au long de cette période pouvant aller de 6 mois à 10 ans, selon le type de taux choisi. À la fin du terme, vous pouvez soit payer le solde de votre prêt ou renouveler votre prêt. Si vous le renouvelez, vous choisissez de nouvelles conditions en fonction de vos besoins.

Association canadienne de l'immeuble (ACI)
613 237-7111 | crea.ca/fr/

Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) 514 352-2427 | aibq.qc.ca

Association Internationale des Inspecteurs Immobiliers Certifiés du Québec InterNACHI
514 867-1553 | nachi.org

Association de la construction du Québec (ACQ)
1 888 868-3424 ou 514 354-0609 | acq.org

Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)
1 800 468-8160 ou 514 353-9960 | apchq.com

Bureau d'assurance du Canada (BAC)
1 877 288-4321 ou 514 288-4321 | bac-quebec.qc.ca

Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH)
613 230-3060 | chba.ca (en anglais seulement)

Sagen 1 877 470-4144 | sagen.ca/fr

Gouvernement du Canada canada.ca/fr/html

Gouvernement du Québec quebec.ca/

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
1 800 668-2642 | cmhc-schl.gc.ca/fr

Transition énergétique Québec
1 866 266-0008 | transitionenergetique.gouv.qc.ca

Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs
garantie.gouv.qc.ca

Garantie de construction résidentielle (GCR)
garantiegr.com/fr/

SCHL Éco Plus cmhc-schl.gc.ca/consommateurs/acheter-une-maison/assurance-pret-hypothecaire-pour-les-consommateurs/schl-eco-plus

Programme d'habitations éconergétiques - Sagen
sagen.ca/fr/produits-et-services/habitations-econergétiques/#

desjardins.com/maison



Sagen^{MC} est la raison sociale de la Compagnie d'assurances d'hypothèques Sagen Canada.

Au moment de publier ce guide, tous les renseignements présentés étaient exacts. Certaines conditions s'appliquent. Les caractéristiques des produits financiers sont modifiables sans préavis. Il est toujours préférable de vérifier l'information de ce guide auprès d'un conseiller Desjardins.

1. Pour une propriété de 500 000 \$ ou moins, au minimum 5 % du prix d'achat. Pour une propriété de 500 000 \$ à 999 999 \$, au minimum 5 % du prix d'achat pour la première tranche de 500 000 \$ et 10 % pour le reste. Pour une propriété de 1 million ou plus, au minimum 20 % du prix d'achat. Dans certains cas, la mise de fonds exigée peut être plus élevée, selon les conditions de l'assureur hypothécaire. Elle peut aussi être basée sur la valeur déterminée de la propriété fixée par Desjardins qui peut correspondre, par exemple, à la valeur marchande ou à toute autre valeur considérée.
2. Les propriétés destinées à un usage saisonnier ou celles qui ne sont pas accessibles toute l'année ne sont pas admissibles à une assurance prêt hypothécaire.
3. Certaines conditions s'appliquent.
4. Une municipalité peut par ailleurs adopter un règlement pour fixer un taux supérieur sur toute tranche qui excède 500 000 \$. À Montréal, un taux de 2 % s'applique au montant excédant 552 300 \$ jusqu'à 1 104 700 \$, un taux de 2,5 % s'applique au montant excédant 1 104 700 \$ jusqu'à 2 136 500 \$, un taux de 3,5 % s'applique au montant excédant 2 136 500 \$ jusqu'à 3 113 000 \$ et un taux de 4 % au montant excédant 3 113 000 \$. Le taux de 1,5 % s'applique quant à lui à la tranche excédant 276 200 \$ jusqu'à 552 300 \$. Pour les autres villes et municipalités, les tranches et les taux peuvent également différer si elles ont adopté un règlement similaire. À l'exclusion de Montréal, les taux ne peuvent pas excéder 3 %.
5. Pourcentage recommandé par Desjardins.
6. Le taux de l'exemple illustré de ces simulateurs ne reflète pas les taux en vigueur. Les simulateurs en ligne sont fournis à titre indicatif et doivent être utilisés à des fins personnelles uniquement. Ils vous donnent une évaluation approximative sur la base des données que vous y entrez. L'estimation fournie peut changer selon votre situation financière et budgétaire au moment de l'emprunt et elle ne constitue pas une autorisation d'emprunt.
7. Ce taux ne reflète pas nécessairement les promotions en vigueur et est donné strictement à titre d'exemple.
8. Produit offert par Desjardins Assurances. Desjardins Assurances désigne Desjardins Sécurité financière, compagnie d'assurance vie.
9. Produit offert par Desjardins Assurances. Desjardins Assurances désigne Desjardins Assurances générales inc.
10. La première colonne de chaque tableau contient des montants hypothétiques à des fins de démonstration seulement.
11. Comme le ratio de 20,7 % est inférieur au ratio d'endettement ABD maximal de 32 % du revenu brut de votre ménage qui devrait être consacré aux frais liés à l'habitation, cet exemple respecte la ligne directrice numéro 1.
12. Comme le ratio de 32,9 % est inférieur au ratio d'endettement maximal de 40 % du revenu brut de votre ménage qui devrait être consacré au remboursement total de vos dettes, cet exemple respecte la ligne directrice numéro 2.