

■ Guide d'achat d'une maison en 12 étapes

Établir vos besoins avant d'acheter une propriété

Définir vos critères essentiels (emplacement, type de propriété, nombre de chambres, terrain, caractéristiques désirées) et distinguer ce qui est « indispensable » de ce qui est « souhaitable ».

Trouver un courtier immobilier

Un courtier vous accompagne dans tout le processus : recherche, négociation, démarches, etc. Il peut aussi recommander d'autres professionnels (courtier hypothécaire, inspecteur, etc.).

Déterminer votre budget et économiser pour la mise de fonds

Vérifier votre cote de crédit, calculer votre capacité d'emprunt, prévoir les montants requis selon les normes (par exemple, 5 % pour une maison jusqu'à 500 000 \$) et prévoir les frais associés à l'achat (notaire, inspection, déménagement).

Connaître les subventions, crédits d'impôt et incitatifs

Certains programmes ou aides gouvernementales / municipaux peuvent réduire vos coûts : crédit d'impôt pour l'achat d'une habitation, remboursement partiel de TPS/TVQ pour habitation neuve, programmes incitatifs selon région, etc.

Obtenir une préapprobation hypothécaire

La préapprobation vous donne un montant maximal que le prêteur vous consent, pour 60 à 130 jours, ce qui vous aide à cibler le marché. Il faut fournir des documents : preuve d'identité, revenus, dettes, etc.

Commencer la recherche active et les visites de propriétés

Utiliser des outils de recherche (ex. Centris.ca), activer des alertes, visiter des maisons, analyser la « déclaration du vendeur », poser les bonnes questions lors des visites.

Faire une offre d'achat / promesse d'achat

La proposition indique le prix offert, les conditions (inspections, etc.), la date de prise de possession. Le vendeur peut accepter, refuser ou faire une contre-offre.

Réaliser une inspection préachat

L'inspection est essentielle pour détecter les défauts cachés. Le rapport vous aide à négocier ou même à vous retirer si des problèmes majeurs sont découverts (si l'offre est conditionnelle).

Compléter la demande de prêt hypothécaire et comprendre les types d'hypothèques

Choisir entre taux fixe, variable, prêt ouvert ou fermé, comprendre les clauses de remboursement anticipé, transfert, etc. Si la mise de fonds est moins de 20 %, l'assurance hypothécaire (SCHL au Canada) entre en jeu.

Préparer votre visite chez le notaire et comprendre les documents à signer

Le notaire vérifie les documents légaux, rédige l'acte de vente, s'assure que tout est correct. Vous devrez fournir des documents d'identité, relevés bancaires, l'offre d'achat, le certificat de localisation, etc.

Organiser le déménagement et prendre possession

Planifier le déménagement, transférer les services (électricité, internet, etc.), confirmer les dates, récupérer les clés, inspecter la propriété le jour J.

Effectuer l'entretien de la maison et planifier les rénovations

Entretien courant (toiture, gouttières, système de chauffage, etc.), renovations selon vos priorités, prévoir un budget pour les imprévus (souvent 10-20 % de marge).

■ Bonnes pratiques & conseils complémentaires

- Inclure des conditions dans l'offre, notamment une clause conditionnelle à l'inspection, pour vous protéger.
- Garder vos finances stables entre la préapprobation et l'acceptation de l'offre (éviter de contracter de nouvelles dettes).
- Prévoir les frais cachés (taxe de bienvenue, frais municipaux, coûts d'entretien, etc.).
- Prioriser les rénovations avec bon retour sur investissement (cuisine, salle de bain).