



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 toute l'information essentielle qui vous mènera jusqu'au seuil de votre nouveau domicile. En cas de besoin, n'hésitez pas à demander l'aide de votre conseiller Desjardins.

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

Une acquisition qui comprend plusieurs étapes!

<u>Le budget</u>	4
<u>Le choix de ma maison</u>	9
<u>L'offre d'achat</u>	12
<u>Le prêt hypothécaire et les assurances</u>	15
<u>L'acte de vente</u>	19

Ce guide vous offre plusieurs outils pratiques:

<u>Grille de calcul de vos revenus et dépenses mensuels</u>	21
<u>Lexique des termes liés aux prêts hypothécaires</u>	22
<u>Les bonnes adresses</u>	23
<u>L'aide-mémoire du futur propriétaire</u>	23



Le budget

OUTIL EN LIGNE

MA PREMIÈRE MAISON

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 de recevoir une réponse rapide.



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 êtes tenu de 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 et de vos REER (par le biais du Régime d'accession à la propriété [RAP]). 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'intérêt vous paierez. La mise de fonds minimale exigée est de 5 % de la valeur de votre propriété¹. 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 Sagen².

La prime d'assurance hypothécaire à payer varie en fonction de votre mise de fonds et doit être acquittée au moment de l'achat ou ajoutée au montant du prêt hypothécaire. Elle représente jusqu'à 4,5 %³ du montant du prêt hypothécaire. Cette prime est non remboursable. Pour connaître les conditions particulières s'appliquant à l'assurance hypothécaire, communiquez avec votre conseiller Desjardins.

Le RAP

Le Régime d'accession à la propriété (RAP) permet aux acheteurs d'une première maison ou aux personnes qui n'ont pas été propriétaires depuis au moins cinq ans d'utiliser le REER (régime enregistré d'épargne-retraite) comme mise de fonds pour l'acquisition de leur résidence principale.

Deux stratégies s'offrent à vous :

1. vous utilisez le RAP à partir de l'épargne que vous détenez déjà dans un REER ;
2. vous utilisez la stratégie de « l'emprunt de 90 jours ».

Dans le premier cas, le RAP vous permet de retirer jusqu'à 35 000 \$ d'un REER (70 000 \$ pour un couple) dans une année civile, sans payer d'impôt. Vous avez ensuite une période maximale



de 15 ans, sans intérêt, pour rembourser ce montant au REER. Vous devrez rembourser annuellement un minimum de 1/15^e 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.

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 la 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.

Comme pour la première option, vous disposez d'un maximum de 15 ans pour rembourser le REER, à raison d'un minimum annuel de 1/15^e du retrait du REER.

Les avantages d'utiliser le RAP

- Accession à la propriété plus tôt
- 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.)

Les impacts

- Impact budgétaire pour assurer le remboursement annuel du minimum de 1/15^e du retrait du REER (vérifier le budget au préalable)
- Perte de revenus d'intérêt 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 de l'hypothèque.

Incitatif à l'achat d'une nouvelle propriété du gouvernement fédéral

- Incitatif présenté lors du budget du gouvernement fédéral de 2019 s'adressant aux premiers acheteurs dont le revenu familial ne dépasse pas 120 000 \$. Il s'agit d'un prêt sans intérêt, administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui remet aux acheteurs entre 5 % et 10 % de la valeur d'une propriété de 1 à 4 logements.
- Il est remboursable après 25 ans ou lors de la vente de la maison, selon la première des deux éventualités. Il est aussi possible de le rembourser au complet en tout temps sans pénalité.
- Pour bénéficier de cette aide, vous devez faire une mise de fonds minimale de 5 %, car cet incitatif ne la remplace pas; il permet toutefois d'ajouter un montant à votre mise de fonds pour faciliter l'acquisition de la maison. Une économie sur la prime d'assurance hypothécaire se reflétera sur le montant de votre versement.
- Il faut noter que, lors du remboursement de ce prêt, qui est sans intérêt tout au long de sa durée de vie, la plus-value ou la dépréciation de la valeur marchande de la maison sera prise en compte dans le montant total du remboursement. Ainsi, plus la valeur de la propriété augmente, plus le montant de remboursement du prêt sera élevé. Inversement, si jamais la valeur de la propriété diminue, le montant de remboursement diminuera.



Pour plus de détails : chezsoidabord.ca/fthbi/first-time-homebuyer-incentive

Les frais de démarrage

Outre la mise de fonds initiale, vous devez prévoir un montant minimal équivalant à environ 3 % de la valeur de la propriété désirée pour couvrir certains frais de démarrage.

Les frais d'inspection

L'inspection d'une maison par un spécialiste avant l'achat s'impose. Un rapport détaillé vous dira si la maison nécessite des réparations à court ou à long terme et vous renseignera quant à l'existence de vices.



Les frais d'évaluation

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

Les honoraires et les frais juridiques

Le notaire vous facturera des honoraires 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 pour une période donnée, par exemple les taxes foncières et scolaires, comptes d'électricité ou de gaz naturel et 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 être acquittés lorsqu'on devient propriétaire. Il s'agit d'une taxe 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). Voici les taux provinciaux généraux applicables pour calculer les droits de mutation (données approximatives selon la région):

- **0,50 %** sur les premiers 52 800 \$;
- **1,00 %** sur l'excédent entre 52 800 \$ et 264 000 \$;
- **1,50 %** sur l'excédent de 264 000 \$⁴.

Les autres frais

- Les coûts d'assurance habitation de votre nouvelle propriété (ils sont généralement plus élevés que pour un locataire)
- Les frais d'assurance prêt hypothécaire
- Les frais d'obtention d'un certificat de localisation s'il n'est pas fourni par le vendeur
- 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, la décoration, l'achat de nouveaux meubles et d'électroménagers ainsi que 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 règles d'or à respecter quand on parle d'emprunt :

- un maximum de 32 %⁵ du revenu brut 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 brut 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 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 versements hypothécaires
- Découvrez votre prêt hypothécaire personnalisé
- Utilisez l'outil d'évaluation de votre capacité d'emprunt réaliste et maximale, disponible dans l'outil **Ma première maison** dans AccèsD Web et mobile, sous la section **Mon toit**.

La préautorisation hypothécaire

Incontournable, elle démontre le sérieux de votre démarche et simplifie vos échanges avec le courtier immobilier ou le vendeur de la propriété.

Rencontrez un conseiller Desjardins, précisez votre besoin de financement. Vous obtiendrez une confirmation rapidement. Celle-ci vous permet de connaître la valeur maximale de la propriété que vous pouvez acheter selon votre capacité d'emprunt et votre mise de fonds. Elle peut également vous prémunir contre d'éventuelles hausses de taux d'intérêt, si votre taux est garanti.



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'assumer 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 identifiant les éléments qui vous importent et ceux que vous êtes prêt à 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 ?
- Est-ce que le quartier est 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:

- la maison individuelle (cottage, bungalow);
- la maison jumelée (semi-détachée);
- le duplex (2 logements);
- la maison en rangée (maison de ville);
- la copropriété divise (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 son lot d'avantages:

Maison neuve

- Possibilité d'améliorer ou de sélectionner ces éléments: revêtement extérieur, couvre-planchers, accessoires de plomberie et d'électricité.
- Construction selon les normes récentes (bâtiment, électricité, efficacité énergétique).
- 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 offre un programme de garantie sur les maisons neuves ou visitez les résidences qu'il a construites. Si vous faites construire une maison, les services d'un architecte pourraient également vous être utiles.

- Application de taxes telles que la TPS et la TVQ. Des remboursements partiels provinciaux sont néanmoins offerts à certaines conditions.

Maison existante

- Quartier déjà établi
- Terrain aménagé et clôturé
- Possibilité de certains ajouts (piscine creusée, finition du sous-sol, etc.)
- En cas de rénovations majeures, possibilité d'être considérée comme une maison neuve et application de la TPS

L'autoconstruction

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

Une maison écoresponsable

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 allant jusqu'à 2 000 \$ pour une maison neuve ou 500 \$ pour une rénovation écologique, ainsi que des rabais, des services gratuits, une tarification avantageuse et plusieurs autres avantages. Pour plus de détails, visitez desjardins.com/MaisonVerte.

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 en ce qui a trait 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 vous aidera à dénicher votre propriété. Parlez-lui de votre budget, de votre style de vie, du type de quartier recherché et remettez-lui votre préautorisation hypothécaire. Il planifiera les visites, vous conseillera lors de la négociation et vous aidera à remplir l'offre d'achat.

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 document liant juridiquement les parties. Par ce contrat, une personne offre à une autre d'acheter sa propriété à certaines conditions.

L'offre d'achat comprend tous les renseignements utiles qui permettent d'identifier proprement la propriété et les conditions de la transaction :

- 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 (conditionnelle à l'achat);
- l'inspection satisfaisante des lieux par un spécialiste (conditionnelle à l'achat);
- la vente de votre maison actuelle (si vous êtes déjà propriétaire);
- toute autre condition jugée appropriée.

Des formulaires d'offre d'achat sont disponibles en ligne, en librairie et auprès de votre courtier immobilier. Un conseiller juridique, un notaire ou votre courtier 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 peut l'accepter ou la refuser. S'il la refuse, il 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 constitue pour lui 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, l'acheteur ou le vendeur peut être poursuivi en justice pour les dommages causés à l'autre partie. L'acheteur peut même perdre son dépôt.

L'inspection

Vous devez vous assurer que la propriété est en bon état en la faisant vérifier par un inspecteur en bâtiment. Le dépôt de son rapport d'inspection peut faire partie des conditions de l'offre d'achat. 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 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. Faites appel à un spécialiste membre de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) pour vous assurer de ses compétences et de son professionnalisme.

Le certificat de localisation

Vous devez obtenir le certificat de localisation de la propriété. Celui-ci est exigé par la plupart des prêteurs hypothécaires et il est produit par un arpenteur-géomètre. Si vous achetez une maison existante, c'est habituellement le vendeur qui doit vous le fournir. Dans le cas d'une construction neuve, l'arpenteur-géomètre le produit pour vous, et il devrait être aux frais du constructeur. Il est recommandé de toujours obtenir une version du certificat démontrant l'état de la propriété, une fois les travaux de construction extérieurs terminés.

L'arpenteur-géomètre établit les limites physiques d'une propriété et produit un certificat de localisation contenant la description du terrain et du bâtiment, l'identification des illégalités ou irrégularités (ex. : clôture empiétant sur le terrain du voisin) ainsi que l'énumération des servitudes et des lois particulières pouvant restreindre les droits du propriétaire.

Le financement hypothécaire

Pour obtenir le prêt hypothécaire nécessaire à l'achat de la propriété, rencontrez votre conseiller 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 :

- Effectuer le plus bas versement hypothécaire possible pour mieux équilibrer votre budget ?
- 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 ?
- Avoir des versements partagés entre vous et votre coemprunteur, tout en tenant compte de la capacité budgétaire et des préférences de chacun ?

Prêt à taux fixe ? Prêt à taux variable ? Prêt à taux fixe révisable annuellement ? Prêts combinés ? Paiements accélérés ? Plusieurs solutions et options s'offrent à vous. Votre conseiller Desjardins est le mieux placé pour vous proposer la solution la plus avantageuse pour vous.

Les types de prêt

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 qui permet de profiter d'un rabais de taux préétabli et qui est révisé annuellement. Selon le type de prêt hypothécaire, le terme peut s'échelonner sur quelques mois ou sur des années.

L'achat avec rénovation

Vous trouvez 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 ?

Il est possible d'acheter une maison tout en empruntant pour la réalisation des travaux de rénovation aux mêmes conditions, taux et amortissement que le financement en vue de l'achat. Une estimation détaillée des coûts du projet de rénovation sera demandée. Vous pourrez alors obtenir un financement à un meilleur taux qu'un financement personnel (ex. un prêt personnel). Parlez-en à votre conseiller Desjardins.



Conseil

Quelques trucs pour rembourser plus rapidement votre prêt

Choisissez les versements hebdomadaires pour payer un peu plus chaque semaine. À la longue, vous réaliserez des économies appréciables en plus de réduire la période d'amortissement.

Voyez un exemple :

Prêt de 200 000 \$ et mise de fonds de 50 000 \$ (25 ans, terme de 5 ans, à 3,50 %')			
Mode de versement	Montant	Amortissement	Coût des intérêts
Mensuel	998,55 \$ / mois	25 ans	99 571,96 \$
Hebdomadaire standard	229,39 \$ / sem.	25 ans	99 094,76 \$
Hebdomadaire accéléré (mensuel divisé par 4)	249,64 \$ / sem.	21,8 ans	85 787,62 \$

En choisissant les versements hebdomadaires accélérés au lieu des versements mensuels, vous réduisez votre amortissement de 3,2 ans et économisez 13 784,34 \$, selon les hypothèses présentées en exemple.

Des options et des protections avantageuses

Remboursement par anticipation

Cette option vous permet de rembourser annuellement, au moyen d'un ou de plusieurs versements, 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 versements périodiques jusqu'au double du versement initial, une fois par année (ou une fois par terme si le terme est de moins d'un an).

Solution pour les frais de démarrage

Si vous n'avez pas épargné les sommes requises pour couvrir ces frais, que vous avez peut-être sous-estimés (ex. droits de mutation, frais d'inspection, frais de notaire, etc.), informez-vous sur nos solutions. Votre conseiller Desjardins saura vous appuyer dans votre réflexion quant aux choix offerts. La solution idéale reste quand même l'épargne périodique en amont de la transaction d'achat.

Crédit d'impôt pour nouvel acheteur

Les résidents du Québec ont droit, depuis 2018, à un crédit d'impôt non remboursable de 750 \$ lors de l'achat de leur première résidence. Ce crédit s'ajoute au montant de 626 \$ offert par le fédéral depuis 2009, pour un total de 1376 \$. Réclamez les prestations et les crédits qui vous conviennent lorsque vous faites vous-même vos déclarations d'impôt ou, encore mieux, pour ne rien oublier, faites produire vos déclarations de revenus par un professionnel. Assurez-vous de mentionner à votre comptable que vous avez acheté une nouvelle maison. Il vérifiera si vous êtes admissible à ce crédit.

L'Assurance prêt⁸

Plusieurs consommateurs croient qu'en détenant déjà une assurance salaire, ils n'ont pas à protéger leurs emprunts. Or, dans la majorité des cas, l'assurance salaire ne pourrait rembourser que les deux tiers du revenu courant.

Au moment de décider d'opter ou non pour l'assurance invalidité sur votre prêt hypothécaire, vous devez vérifier votre capacité à 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, médicaments, déplacements vers l'hôpital, autres emprunts, etc.).

Selon le type de financement que vous aurez choisi, 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 assuré de votre emprunt en cas de décès. 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 versements selon le pourcentage d'assurance choisi.

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.

En plus des protections de base essentielles (ex. : feu, vol et vandalisme), l'assurance habitation de Desjardins « Tous risques » vous couvre aussi contre la plupart des événements accidentels pouvant causer des dommages à vos biens, même si vous êtes tenu responsable (ex. : le tissu de votre causeuse est taché par des marques de crayon-feutre). Vous pouvez ensuite ajouter des protections optionnelles qui répondront spécifiquement à vos besoins, comme l'assurance pour votre piscine, ou augmenter le montant de couverture pour vos bijoux, vélos, œuvres d'art.

Subventions municipales visant l'accès à la propriété

Afin d'attirer les familles ou des 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 écoénergique.

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



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 notaire.

Le 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 la propriété de l'immeuble du vendeur à l'acheteur. Il effectue l'examen des titres de propriété, des documents publiés au Registre foncier et des documents fournis par le vendeur (reçus de taxes, certificat de localisation, contrat de mariage ou jugement de divorce) et s'assure que l'immeuble est libre de toute charge.

Assurez-vous que le notaire reçoit du vendeur tous les documents nécessaires (titre hypothécaire, reçus de taxes, certificat de localisation). Revoyez avec lui le relevé des ajustements, qui explique en détail le montant à déboursier au vendeur pour conclure la vente. Votre notaire paiera le vendeur en votre nom avec les fonds que vous 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 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.

L'assurance habitation doit couvrir au minimum le montant du financement et au maximum la valeur de remplacement de l'immeuble. Pour un financement assuré par la SCHL ou Sagen, l'assurance habitation doit couvrir au minimum la valeur de remplacement de l'immeuble.

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 Desjardins ou visitez en tout temps le desjardins.com/maison.

OUTIL EN LIGNE

MA PREMIÈRE MAISON



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 de recevoir une réponse rapide.



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.

Intérêt

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

Versement

Somme que vous devez rembourser à l'institution financière à intervalles réguliers et qui est composée d'une fraction du capital et des intérêts sur votre prêt.

Période d'amortissement

Nombre d'années durant lesquelles vous choisissez de rembourser votre emprunt. Il est possible d'amortir jusqu'à un maximum de 25 ans. Plus cette période est longue, moins les remboursements sont élevés, mais plus vous payez d'intérêt.

Terme

Période pendant laquelle votre taux d'intérêt et votre versement régulier demeurent inchangés si vous avez choisi un prêt à taux fixe. Dans le cas d'un prêt à taux variable, le versement peut demeurer inchangé, mais le taux varie selon les fluctuations du marché. À la fin du terme, une nouvelle entente est négociée avec l'institution financière; de nouvelles conditions s'appliquent alors pour la durée du nouveau terme.

Taux préférentiel

Taux d'intérêt annuel annoncé par la Banque du Canada périodiquement à titre de taux de référence pour déterminer les taux d'intérêt applicables pour les prêts commerciaux, en dollars canadiens. Accordé par les institutions financières à leurs clients de premier ordre, le taux préférentiel profite aux membres qui ont la meilleure cote de solvabilité.

Taux fixe

Taux d'intérêt qui demeure stable jusqu'à la fin du terme; il peut s'appliquer aussi bien à un prêt ouvert qu'à un prêt fermé.

Taux variable

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

Prêt ouvert

Prêt qui se distingue par sa souplesse: vous pouvez le rembourser en tout temps, en tout ou en partie, sans devoir payer d'indemnité à la caisse.

Prêt fermé

Prêt qui ne peut être remboursé en totalité avant la fin du terme, sauf sur paiement d'une indemnité. Il est toutefois possible de profiter de l'option de remboursement anticipé, qui permet de rembourser jusqu'à 15 % du montant initial du prêt hypothécaire, et de l'option d'augmentation des versements jusqu'à concurrence du double du versement initial, sans payer d'indemnité.

Indemnité

Montant exigé de l'emprunteur en cas de remboursement intégral ou partiel d'un prêt avant l'échéance du terme d'un prêt fermé, au-delà du remboursement anticipé permis.

Les bonnes adresses

Association canadienne de l'immeuble (ACI)

613 237-7111 | crea.ca/fr/

Association des inspecteurs en bâtiments du Québec

aibq.qc.ca

Association Internationale des Inspecteurs Immobiliers Certifiés du Québec InterNACHI

<https://internachiquebec.org/fr/internachi-2/>

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

bit.ly/31p8N5y

Gouvernement du Québec

bit.ly/31onDsR

Incitatif du gouvernement fédéral

chezsoidabord.ca/fthbi/first-time-homebuyer-incentive

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)

garantiegcr.com/fr/garantie-construction-residentielle

L'aide-mémoire du futur propriétaire

1. Réservez dès que possible les services d'un déménageur, ou un camion si vous faites vous-même votre déménagement.
2. Donnez un avis de départ à votre locateur (propriétaire) actuel en respectant les délais.
3. Faites du ménage! Donnez à des organismes de charité ou vendez ce que vous ne voulez pas emporter dans votre nouvelle maison.
4. Commencez le plus tôt possible à faire vos boîtes et identifiez bien chacune d'elles.
5. Confirmez les détails du déménagement avec votre déménageur.
6. Revoyez la liste de vos possessions et objets de valeur avec votre assureur.
7. Obtenez des photocopies de vos dossiers médicaux, dentaires ou scolaires si vous changez de quartier.
8. Avisez Postes Canada de votre changement d'adresse, ainsi que vos proches et tous vos fournisseurs de services publics.
9. Revoyez les derniers détails avec votre déménageur quelques jours avant le jour J.
10. Remettez les clés à votre locateur et vérifiez chaque pièce une dernière fois.

Bienvenue chez vous!

desjardins.com/maison



Le genre masculin a été utilisé, sans discrimination, pour faciliter la lecture. Au moment de mettre ce guide sous presse, tous les renseignements présentés étaient exacts. Certaines conditions s'appliquent. Les caractéristiques des produits sont modifiables sans préavis. Vérifiez auprès de votre conseiller Desjardins.

1. Note applicable pour un prêt assuré par la SCHL ou Sagen. Pour les propriétés de type propriétaire occupant comptant 1 à 2 logements et dont le prix d'achat est de 500 000 \$ ou moins, la mise de fonds minimale requise est de 5 %. Pour les propriétés de type propriétaire occupant comptant 1 à 2 logements et dont le prix d'achat est supérieur à 500 000 \$, la mise de fonds minimale requise est de 5 % de la première tranche de 500 000 \$ et de 10 % du reste. Pour les propriétés de 3 à 4 logements, la mise de fonds minimale est de 10 %.
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 (SCHL, Sagen).
3. Un remboursement de prime pouvant aller jusqu'à 25 % pourrait être accordé si vous vous servez d'un prêt assuré par la SCHL pour acheter une habitation écoénergétique.
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 508 700 \$ jusqu'à 1 017 400 \$ et un taux de 2,5 % au montant excédant 1 017 400 \$. Le taux de 1,5 % s'applique quant à lui à la tranche excédant 250 000 \$ jusqu'à 508 700 \$. Données approximatives selon la région.
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. Le taux annuel du coût d'emprunt (TAC) équivaut au taux d'intérêt affiché selon l'hypothèse qu'il s'agit d'un prêt auquel aucuns frais additionnels ne s'appliquent. S'il devait y avoir des frais, le TAC pourrait être différent.
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 pour fins de démonstration seulement.
11. Comme 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 règle d'or numéro 1.
12. Comme 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 règle d'or numéro 2.