

Perspective : achat et vente d'une maison

Étape par étape



la vie : en perspective^{MC}

Un guide objectif pour chaque étape de la vie
et pour aider à prendre des décisions-clés en matière de finance.

Qu'est-ce que *la vie : en perspective* ?

Chaque étape de la vie comporte des défis. Standard Life a créé *la vie : en perspective*, un outil qui vous offre des données objectives pour vous guider tout au long de votre vie et vous aider à prendre de bonnes décisions financières.



ACHAT ET VENTE D'UNE MAISON

TROIS

1^{re} ÉTAPE : COMBIEN POUVEZ-VOUS PAYER ?

TROIS

Quels sont les autres coûts qu'entraîne l'achat d'une maison ?

Regardez bien les petits détails

Combien pouvez-vous emprunter ?

2^e ÉTAPE : QUEL PRÊT HYPOTHÉCAIRE VOUS CONVIENT ?

CINQ

Prêt hypothécaire ordinaire

Prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé

Prêt hypothécaire de second rang

Prêt hypothécaire ouvert

Prêt hypothécaire fermé

Prêt hypothécaire fractionné

3^e ÉTAPE : COMMENT TROUVER LA PROPRIÉTÉ QUI VOUS CONVIENT

SEPT

À quoi ressemble la maison idéale pour vous ?

Où faut-il chercher ?

Que faut-il regarder lors d'une visite ?

Quelles questions faut-il poser lors d'une visite ?

4^e ÉTAPE : COMMENT RÉGLER LES QUESTIONS JURIDIQUES

NEUF

Qui peut vous conseiller sur le plan juridique à l'achat d'une maison ?



ACHAT ET VENTE D'UNE MAISON

L'achat d'une maison est l'un des moments les plus excitants de la vie. Pour la plupart d'entre nous, il s'agit aussi de l'engagement financier le plus important que nous aurons à prendre. C'est la raison pour laquelle un tel achat peut rebuter bon nombre de gens. Il y a différentes étapes complexes à passer sur le plan juridique, et certains écueils à surveiller, avant d'accéder à la propriété.

Ce guide a été conçu pour vous aider à chaque étape de l'achat ou de la vente d'une maison. En identifiant les difficultés qui peuvent se présenter et en vous proposant des solutions. Le tout pour vous faciliter la route jusqu'au seuil de votre maison.

Grâce à ce guide, vous saurez également quels sont les experts à consulter pour obtenir de judicieux conseils en cours de route. Puis, vous pourrez envisager, en toute confiance, d'emménager dans la maison de vos rêves.

1^{re} ÉTAPE COMBIEN POUVEZ-VOUS PAYER ?

À moins que vous ayez la chance de pouvoir payer votre maison comptant, vous devrez contracter un prêt hypothécaire auprès d'un prêteur hypothécaire ou d'une banque.

Avant même de commencer à chercher une maison, il peut être bon d'évaluer le montant de prêt hypothécaire que vous pouvez vous permettre. En calculant votre avoir, vos dettes, ainsi que le revenu brut de votre ménage, vous pourrez déterminer combien il vous sera possible de verser en mise de fonds, puis en paiements hypothécaires, sans changer votre mode de vie.

N'oubliez pas de calculer les intérêts en tenant compte de taux plus élevés que ce qu'ils sont actuellement, car si les taux augmentent, vos paiements augmenteront également.



De nos jours, l'offre de prêts hypothécaires est très diversifiée et peut pratiquement être taillée sur mesure. Il peut être utile de voir un conseiller financier qui pourra vous aider, grâce à son expérience et à ses connaissances, à choisir le prêt hypothécaire qui vous convient le mieux.

Quels sont les autres coûts qu'entraîne l'achat d'une maison ?

Il y a d'autres dépenses à considérer si vous envisagez d'acheter une maison.

En voici quelques-unes :

- mise de fonds initiale
- frais juridiques
- certificat de localisation et frais d'évaluation
- intérêts
- assurance habitation et assurance prêt hypothécaire
- taxes
- déménagement et aménagement intérieur

Si vous vendez et achetez, vous devez budgéter les honoraires d'un avocat ou d'un notaire pour les deux transactions ainsi que les frais d'un agent immobilier.

Regardez bien les petits détails

Certains prêteurs hypothécaires semblent offrir des conditions avantageuses, alors qu'en réalité, leurs prêts sont assortis de frais cachés qui peuvent coûter cher à la longue.

Regardez l'offre dans son ensemble et méfiez-vous des prêteurs qui insistent pour que vous preniez des extras, comme l'assurance, avec eux.

Additionnez bien tous ces frais lorsque vous calculez le montant que vous pouvez véritablement payer chaque mois.

Combien pouvez-vous emprunter ?

D'un prêteur à l'autre, le montant que vous pourrez emprunter variera, mais en général, il sera fonction de votre revenu.

La plupart des prêteurs font leurs calculs à partir de deux règles bien simples, ce qui peut, dans certains cas, se traduire par un montant d'emprunt supérieur. En regardant votre revenu mensuel brut et la portion de ce revenu que vous pouvez attribuer au logement, les prêteurs établissent le prix maximum que vous pouvez payer pour une maison*.

* Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, www.cmhc-schl.gc.ca



Vous trouverez sur le site Internet de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) un calculateur de prêt en ligne et des fiches de travail pour évaluer le montant que vous pouvez vous permettre en prêt hypothécaire.

2^e ÉTAPE QUEL PRÊT HYPOTHÉCAIRE VOUS CONVIENT?

Les prêts hypothécaires sont désormais offerts dans tous les formats. Voici un aperçu des plus importants d'entre eux; pour plus de détails, voyez votre conseiller financier.

Prêt hypothécaire ordinaire

Si vous pouvez faire une mise de fonds de 25 %, vous êtes admissible à un prêt ordinaire. Dans ce cas, votre prêt total ne peut dépasser 75 % de la valeur approuvée pour la propriété ou du prix d'achat. Et avec ce genre de prêt, l'assurance prêt hypothécaire n'est pas toujours obligatoire.

Prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé

Dans ce cas-ci, une mise de fonds de 5 % du coût de la maison est requise. Comme votre prêt hypothécaire excédera 75 %, vous devrez souscrire une assurance prêt hypothécaire que vous pouvez obtenir auprès de la SCHL.

Prêt hypothécaire de second rang

Ce type de prêt peut être utilisé comme source de financement supplémentaire, mais il est assorti d'un taux d'intérêt plus élevé et d'une période d'amortissement plus courte. En effectuant des paiements plus souvent, vous remboursez aussi votre prêt plus rapidement.

Prêt hypothécaire ouvert

Avec un prêt ouvert, vous pouvez rembourser n'importe quel montant de votre prêt à n'importe quel moment. Mais ce prêt est généralement assorti de taux d'intérêt plus élevés. Vous pouvez le convertir à un prêt fermé en tout temps.



Prêt hypothécaire fermé

Vos paiements ne changeront pas durant la période, et ils sont fixés à des taux inférieurs que ceux d'un prêt ouvert. Ce genre de prêt vous permet de mieux planifier votre budget, mais ne peut vous offrir aucune souplesse et être assorti de pénalités lorsque vous voudrez effectuer des remboursements anticipés ou des paiements supplémentaires.

Prêt hypothécaire fractionné

Ce type de prêt vous permet de répartir votre montant de prêt sur deux ou sur plusieurs termes, de sorte qu'une partie du prêt est remboursable à un taux et pour une durée donnés et l'autre pour une durée et à un taux différents.

Ce ne sont là que quelques-unes des options de prêt hypothécaire possibles. Alors, regardez bien ce qui est offert sur le marché et renseignez-vous auprès de votre prêteur hypothécaire*.

S'il s'agit de votre première maison et que vous êtes admissible au Régime d'accession à la propriété (RAP) de l'Agence du revenu du Canada (ARC), vous pouvez retirer jusqu'à 20 000 \$

de votre régime enregistré d'épargne-retraite (REER) en franchise d'impôt. Vous devrez rembourser ce retrait à votre REER sur une période de 15 ans. Pour connaître les détails et les conditions de ce programme ou pour obtenir le guide ou le formulaire de demande, allez sur le site Internet de l'ARC à www.cra-arc.gc.ca.

Le marché des prêts hypothécaires est très concurrentiel; alors, n'hésitez pas à comparer les prix et voyez votre conseiller financier pour déterminer quel est le prêt qui vous convient le mieux.

* Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, www.cmhc-schl.gc.ca



3^e ÉTAPE COMMENT TROUVER LA PROPRIÉTÉ QUI VOUS CONVIENT

À quoi ressemble la maison idéale pour vous ?

Ça y est, votre décision est prise : vous voulez acheter une maison. Il peut s'agir de l'achat d'une première maison, ou encore d'un changement de mode de vie et vous voulez emménager dans plus grand ou dans plus petit.

Vous devriez vous demander quelles sont, pour vous, les caractéristiques de la maison idéale. Pour ce faire, il y a trois facteurs importants à examiner : l'emplacement, le style et le coût.

À partir de ces trois facteurs, faites une liste des éléments à considérer lorsque vous cherchez une maison.

Voici quelques questions supplémentaires à vous poser :

- voulez-vous une maison ou un condo ?
- avec jardin ?
- combien de chambres vous faut-il ?
- avez-vous besoin d'espace pour de gros meubles ?
- y a-t-il les services dont vous avez besoin – écoles, transport – dans les environs ?
- dans quel état sont l'extérieur de la maison et le sous-sol ?
- est-ce que, par exemple, la qualité de l'air et la pression de l'eau sont satisfaisantes ?

Apportez votre liste de critères chaque fois que vous visitez une propriété et comparez cette dernière à votre liste. Vous aurez peut-être à faire des compromis, mais vous concentrerez ainsi votre recherche sur les éléments importants pour vous.

Où faut-il chercher ?

Regardez d'abord dans les journaux. La plupart des journaux locaux ont une section immobilière chaque semaine.



Il existe également des journaux spécialisés qui sont publiés gratuitement par des agences immobilières ou d'autres organismes semblables.

Ensuite, il s'agira de rencontrer un agent immobilier qui vous informera des propriétés correspondant à votre budget. Il vous mettra sur sa liste d'acheteurs et vous tiendra au courant des nouvelles propriétés au fur et à mesure qu'elles arrivent sur le marché.

Allez voir les sites Internet des agences immobilières et circulez dans les quartiers qui vous intéressent pour repérer les affiches « à vendre ». Prenez toujours rendez-vous avec l'agent immobilier pour visiter une maison.

Trouver la maison idéale peut prendre du temps. Soyez patient et ne perdez pas votre objectif de vue. La maison de vos rêves est peut-être au coin de la rue, mais prendre à la hâte une décision qui n'est finalement pas la bonne pourrait vous coûter cher à long terme.

Que faut-il regarder lors d'une visite ?

Prenez le temps de visiter le plus grand nombre de propriétés possible.

Ne vous laissez pas impressionner par la décoration ni par les meubles. Imaginez vos meubles dans cette maison. Votre mobilier de chambre, par exemple, passera-t-il par les portes ? Regardez le design des pièces ainsi que l'état général de la propriété. N'oubliez pas de regarder l'extérieur de la maison.

Voyez la maison à différents moments de la journée, et à différents jours de la semaine. Un endroit tranquille le soir peut se révéler bruyant le jour.

Vérifiez les transports en commun, ainsi que les écoles, les magasins, les centres commerciaux et les services de loisirs qui se trouvent dans les environs.

Quelles questions faut-il poser lors d'une visite ?

Essayez d'en savoir davantage sur les coûts d'entretien et sur les autres coûts fixes. Renseignez-vous, par exemple, sur le système de chauffage et les coûts qu'il entraîne. Demandez également au vendeur s'il a effectué des travaux récemment.



Vérifiez si certains éléments, comme les rideaux ou les luminaires, sont compris dans la vente. Sinon, pensez à négocier un prix pour ces accessoires. Informez-vous également des voisins, du quartier et des établissements à proximité.

4^e ÉTAPE COMMENT RÉGLER LES QUESTIONS JURIDIQUES

Qui peut vous conseiller sur le plan juridique à l'achat d'une maison ?

Votre offre d'achat sera faite par un agent immobilier. Mais avant de la présenter au vendeur, il vaudrait mieux la faire lire par un avocat ou un notaire pour qu'il en approuve les détails. Une offre d'achat doit être accompagnée d'un acompte de 10 % du prix d'achat, lequel vous est remis si l'offre n'est pas acceptée. Vous pouvez aussi, selon vos moyens, faire une contre-offre au vendeur s'il a rejeté votre première offre.

Tout comme les prêts hypothécaires, le marché des services juridiques est très concurrentiel. Cela vaut la peine de comparer les prix pour trouver la meilleure affaire.

Demandez d'abord des propositions de tarifs; puis, choisissez quelqu'un avec qui vous vous sentez à l'aise et qui vous donnera tous les détails des services qu'il offre.

5^e ÉTAPE COMMENT FAIRE LE CHOIX FINAL

Votre maison idéale a-t-elle des surprises cachées ?

Vous avez vu la maison, avez eu le coup de foudre et voulez y emménager sans tarder. Mais n'oubliez pas que ce que vous voyez n'est pas toujours ce que vous obtenez.

Un inspecteur immobilier peut vous fournir un rapport détaillé des composantes de la maison. Ce rapport détermine la durabilité des composantes et vous indique si des réparations sont nécessaires*.

* Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, www.cmhc-schl.gc.ca



Vous pouvez demander que votre offre soit conditionnelle à une inspection de la maison.

Combien faut-il offrir ?

L'agent immobilier qui effectue la vente peut vous aider à cet effet, mais il va sans dire que le vendeur voudra obtenir le maximum possible pour sa propriété.

N'oubliez pas de prendre en compte la situation du marché dans le quartier en question. Vous devrez peut-être offrir le prix demandé dans un secteur à la hausse ou à un endroit où il y a un « boom » immobilier.

Si votre offre est acceptée, informez-en votre prêteur hypothécaire pour qu'il enclenche le processus de prêt. Prévoyez ici de faire faire l'inspection si vous ne l'avez déjà fait.

Pourquoi faut-il faire faire un certificat de localisation et une évaluation ?

Votre prêteur hypothécaire voudra un certificat de localisation à jour. À moins que le certificat de localisation soit compris dans le prix d'achat, vous devrez payer pour avoir ce document.

Il y a d'autres étapes que vous voudrez peut-être envisager, comme faire évaluer la maison que vous comptez acheter. Une telle évaluation vous procure une analyse détaillée des caractéristiques physiques et fonctionnelles de la maison et les compare à des propriétés semblables sur le marché. Vous avez ainsi une meilleure idée de la valeur marchande de la maison.

Il est important d'engager des gens en qui vous avez confiance pour évaluer votre nouvelle maison. Cela vaut la peine de dépenser un peu plus pour éviter des frais de réparations imprévus par la suite.



6^e ÉTAPE LA PRISE DE POSSESSION

Une fois que vous avez fait votre offre, qu'arrive- t-il ensuite ?

Le processus juridique commence vraiment quand votre offre est acceptée. Cette offre devrait être revue par un avocat ou un notaire qui finalisera les détails comme la date de prise de possession et le nom de tout autre co-acheteur de la propriété. Votre créancier s'occupera des détails du prêt hypothécaire et des documents qui s'y rattachent.

Il vous faudra aussi assurer votre propriété à l'aide d'une assurance habitation laquelle entrera en vigueur le jour même où vous obtiendrez les clés de la maison.

Comment assure-t-on une maison ?

Votre maison sera source de fierté et de plaisir. Il faut donc l'assurer à sa pleine valeur par mesure de protection en cas d'incident.

Le Bureau d'assurance du Canada (www.ibc.ca) est une bonne source de renseignements sur les différentes polices d'assurance offertes aux propriétaires. Certaines polices offrent une protection étendue, comme celles qui couvrent le bâtiment et son contenu. Mais on peut aussi avoir une protection de base sans superflu, qui couvre l'essentiel seulement, dans le cas d'une propriété qui ne répond pas aux critères de souscription habituels. Il est également possible d'assurer votre propriété contre les « risques désignés », comme l'incendie et les dommages qui sont précisés dans la police, ou de prendre une assurance étendue sur le bâtiment et une assurance sur les risques désignés pour le contenu.

Selon le type de police, vous pourrez ajouter ou retrancher des options, en fonction de vos besoins. Ici encore, il vaut mieux vous renseigner sur toutes les options possibles pour obtenir la protection qui vous convient le mieux.



Comment assure-t-on un prêt hypothécaire ?

Assurance vie

Si vous avez une famille, vous pourriez envisager de souscrire une police d'assurance vie laquelle remboursera votre prêt hypothécaire, s'il vous arrive quelque chose avant l'échéance de votre prêt. Idéalement, votre police devrait prendre effet avant que vous signiez l'acte de vente de votre nouvelle propriété. Dans tous les cas, votre créancier vous demandera de prendre une assurance vie, laquelle est requise pour obtenir un prêt hypothécaire.

Assurance prêt hypothécaire

Vous devriez aussi songer à ce qui arriverait si vous ne pouviez plus effectuer vos versements hypothécaires. Une assurance prêt hypothécaire est là pour couvrir vos paiements mensuels. Dans le cas d'un prêt hypothécaire à rapport prêt-valeur élevé, cette assurance est obligatoire et elle coûte entre 0,5 % et 3,75 % du montant d'hypothèque total, en plus des autres frais qui s'y rattachent. Il y a aussi des frais de souscription, lesquels varient d'un créancier à l'autre*.

Vous pouvez obtenir une assurance prêt hypothécaire auprès de sociétés privées ou encore de la SCHL. Une fois que vous aurez choisi votre prêt hypothécaire, votre créancier vous donnera tous les détails à ce sujet.

Avoir une assurance de qualité à l'achat d'une maison peut vous épargner bien des frais à long terme. Alors, examinez bien le marché et comparez les prix pour trouver la meilleure offre.

Comment la transaction est-elle finalisée ?

Si les recherches de l'avocat ou du notaire n'ont révélé aucune surprise désagréable, la transaction peut être finalisée.

Au moment de signer l'offre d'achat, les parties doivent s'entendre sur la date de conclusion, soit la date à laquelle vous prendrez possession de

* Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, www.cmhc-schl.gc.ca



la maison. Cela peut représenter de 30 à 90 jours à compter de la date d'achat.

Il ne vous reste plus qu'à prendre les clés de la maison.

Votre avocat ou notaire verra à ce que tous les détails du prêt hypothécaire figurent sur les documents. Puis, il ne vous restera plus qu'à emménager.

Qu'arrive-t-il si ce que vous avez prévu ne fonctionne pas ?

Il est très décevant de voir son offre d'achat rejetée. Mais il ne faut pas abandonner pour autant l'idée de trouver la maison de ses rêves.

Le marché immobilier devient de plus en plus complexe. Il peut être difficile de savoir combien offrir pour une maison, et peu de gens y arrivent à la première offre. Continuez de chercher, prenez conseil auprès de votre avocat, notaire ou agent immobilier, et tenez-vous au courant de ce qui se passe dans le marché du quartier que vous convoitez. L'achat d'une maison est un processus qui prend du temps; alors, ne perdez pas confiance.

7^e ÉTAPE COMMENT VENDRE VOTRE MAISON

À moins que vous vous apprêtiez à acheter votre première maison ou une maison secondaire, vous devrez sans doute vendre votre propriété actuelle avant d'en acheter une autre. Cela aussi peut représenter une certaine difficulté, et il y a bon nombre d'éléments à envisager pour obtenir le meilleur prix de votre propriété et pour en faciliter la vente.



Combien vaut votre maison ?

Les acheteurs potentiels peuvent faire évaluer votre propriété avant de vous faire une offre. Mais vous pouvez aussi commander vous-même une évaluation de votre propriété afin de la mettre en vente. Une telle évaluation constitue également un bon argument de vente auprès des acheteurs éventuels.

Une évaluation effectuée par un professionnel peut vous servir à déterminer la valeur marchande de votre maison. Elle sera fondée sur des critères tels que les caractéristiques du quartier, les services offerts dans les environs et l'état actuel du marché immobilier dans votre région.

Combien devez-vous demander ?

L'agent immobilier que vous avez engagé pour s'occuper de la vente de votre propriété vous conseillera sur le prix à demander.

Bien sûr, vous voudrez obtenir le maximum de la vente de votre maison, mais pour fixer le prix demandé, vous devez envisager différents facteurs en plus des données fournies par l'évaluation.

Le quartier dans lequel se trouve la maison est un facteur primordial pour les acheteurs. Même si votre propriété est en tous points parfaite, la distance des écoles ou la piètre qualité des services qui l'entourent peuvent faire baisser sa valeur. Par contre, un « boom » immobilier dans votre secteur peut faire en sorte que vous obteniez des offres supérieures au montant de l'évaluation ou au prix demandé.

Vous devez également prendre en compte la valeur des éléments inclus, comme les luminaires, pour fixer le prix que vous allez demander.

Où devez-vous annoncer ?

Si vous vendez par l'entremise d'un agent immobilier, il ou elle mettra des annonces en votre nom dans les journaux locaux et dans les journaux spécialisés. On installera aussi une affiche « à vendre » devant votre maison.

La fiche descriptive de votre propriété sera affichée dans les bureaux de l'agence immobilière et sur leur site Internet. Les acheteurs potentiels pourront donc en avoir un exemplaire et prendre rendez-vous pour une visite.



En faisant appel aux services de marketing d'un agent, vous le laissez faire le gros du travail.

Un professionnel du métier sait quelles sont les caractéristiques de votre propriété qui vont favoriser la vente. Et grâce à lui, votre fiche descriptive rejoindra un plus vaste public et attirera de meilleures offres.

Vous pourriez, toutefois, vouloir vous occuper de vendre votre propriété vous-même. Vous pouvez alors placer des annonces dans les journaux et sur Internet, installer une affiche « à vendre » dans vos fenêtres et organiser vous-même les visites avec les acheteurs potentiels.

De cette façon, vous ne rejoindrez peut-être pas un aussi vaste public (et n'obtiendrez peut-être pas d'aussi bonnes offres), mais vous n'aurez pas à payer de commission à un agent pour la vente de votre propriété.

Comment rendre votre maison la plus attrayante possible ?

N'oubliez pas qu'il y a généralement plusieurs propriétés sur le marché en même temps. Vous êtes donc dans un marché concurrentiel, et vous devez faire en sorte que votre maison soit la plus attrayante possible pour les acheteurs potentiels.

Il n'est pas nécessaire que votre maison ait l'air d'une salle de montre, mais simplement qu'elle soit le plus propre possible, à l'extérieur comme à l'intérieur.

Faites toutes les petites réparations que vous remettez depuis un certain temps. Réparez les portes qui grincent, les poignées un peu lâches et les portes d'armoire qui ne ferment pas bien.

Débarrassez-vous de ce qui encombre vos placards. Les acheteurs potentiels voudront ouvrir vos armoires, alors faites en sorte qu'elles ne soient pas pleines à craquer.



Des fleurs fraîches donnent une bonne ambiance. L'arôme d'un café frais est aussi très accueillant.

Il vaut mieux faire garder vos animaux de compagnie, même s'ils sont adorables, et peut-être même vos jeunes enfants, pour vous donner toute la latitude nécessaire lorsque vous faites visiter votre maison. Et éclairez les pièces le plus possible. C'est plus accueillant, et cela permet aux acheteurs de voir tous les coins de la maison.

Donnez des détails sur votre quartier : parlez des commerces, des écoles, des services ou de tout autre point d'intérêt dans les environs.

Que faire si on ne vous offre pas autant que vous vouliez ?

Si vous ne recevez pas d'offre qui correspond à ce que vous attendiez, vous devrez envisager d'accepter la meilleure de ces offres ou d'attendre que quelque chose de mieux se présente.

Vous devrez penser aux coûts supplémentaires de publicité et au temps qu'il faudra pour vendre. Vous pourrez aussi vous poser la question à savoir si le prix demandé était réaliste. Il se peut que vous cherchiez à vendre durant une période tranquille et qu'un peu de publicité vous apporte de meilleures offres ou que la valeur de votre maison ait été touchée par des facteurs extérieurs qui ne changeront pas à court terme.

Combien en coûte-t-il de vendre ?

Si vous faites évaluer votre maison par un expert, il vous en coûtera les frais de cette évaluation et les frais juridiques. Si vous vendez par l'entremise d'un agent immobilier, vous devrez payer pour ses services.



Il s'agit souvent d'un pourcentage du montant de la vente de la propriété. Une vente privée coûte moins cher, mais comme nous le mentionnions précédemment, vous pourriez ne pas recevoir d'aussi bonnes offres en n'atteignant pas un aussi vaste public.

Il y aura également des coûts de déménagement. Et si vous n'avez pas déjà trouvé une autre maison, vous pourriez avoir à louer quelque chose le temps de continuer vos recherches.

Vous pourriez également avoir des frais de quittance de votre prêt hypothécaire. Pensez à tout cela au moment de vendre votre maison et d'en fixer le prix.

8^e ÉTAPE DÉMÉNAGER

Comment faire en sorte que le déménagement se passe bien ?

Même s'il s'agit de votre première maison, vous pourriez avoir besoin d'utiliser les services de déménageurs professionnels.

Communiquez avec plusieurs entreprises de déménagement, et ce, bien avant la date prévue du

déménagement. Demandez des propositions de tarifs. Dites-leur où vous allez, de quel genre de propriété il s'agit, si vous avez de gros meubles, un piano, par exemple.

Vous trouverez des entreprises locales dans l'annuaire de votre région. Si vous choisissez de déménager vous-même, vous pouvez louer un gros camion pour transporter vos effets.

Les coûts de déménageurs professionnels varient selon le nombre d'heures qui seront requises pour le déménagement et du moment de l'année où vous déménagez.

L'été est la saison la plus occupée, entre autres, à cause des vacances scolaires et aussi parce que les gens peuvent alors faire coïncider le déménagement avec leurs vacances du travail. La plupart des déménageurs demanderont entre 50 \$ et 100 \$ l'heure pour un déménagement, mais ce prix peut être plus élevé l'été ou vers la fin du mois, qui est également un moment très occupé pour les déménagements.

N'oubliez pas de contacter les entreprises de services – gaz naturel, électricité, téléphone – pour faire transférer vos comptes à votre nouvelle adresse.



Si vous avez de jeunes enfants, vous voudrez peut-être les faire garder le jour du déménagement; vous aurez ainsi un souci de moins à vous occuper.

Qui faut-il informer de votre déménagement ?

Vous devrez envoyer un changement d'adresse aux institutions financières, aux fournisseurs de services publics, à vos employeurs, ainsi qu'aux membres de votre famille et aux amis.

Vous pouvez ensuite entrer en toute confiance dans la maison de vos rêves.



À FAIRE À L'ACHAT D'UNE MAISON

- calculer le montant que vous pouvez payer
- examiner le marché hypothécaire, vous renseigner auprès d'un conseiller financier pour savoir quel prêt vous convient le mieux
- regarder les types de propriétés qui répondent à vos besoins dans la fourchette de prix fixée
- rencontrer des agents immobiliers, visiter des propriétés et faire en sorte que votre nom soit sur des listes d'envoi
- énumérer ce que vous voulez d'une maison, et apporter cette liste avec vous quand vous visitez une propriété
- visiter autant de propriétés que possible, dans votre fourchette de prix, pour bien connaître le marché
- penser aux frais de réparations, d'aménagement et aux dépenses courantes que vous aurez à payer pour la propriété que vous envisagez d'acheter
- trouver un avocat ou un notaire pour passer le contrat le moment venu
- faire une offre, en énonçant toutes les conditions
- faire une demande de prêt hypothécaire
- souscrire une police d'assurance habitation pour le bâtiment et le contenu, et envisager une assurance vie et une assurance prêt hypothécaire pour couvrir vos versements

- obtenir des propositions de coûts d'entreprises de déménagement
- déménager

À FAIRE À LA VENTE D'UNE MAISON

- obtenir des propositions d'honoraires d'avocats ou de notaires et d'agents immobiliers
- parler à votre conseiller financier pour savoir s'il vaut mieux rembourser votre prêt hypothécaire ou refinancer
- évaluer les coûts totaux de la vente, y compris les réparations et le déménagement
- engager un avocat ou un notaire et un agent immobilier qui agiront en votre nom
- fixer le prix demandé et prévoir ce qu'il faut dire dans la publicité
- faire les réparations urgentes
- mettre votre maison à son avantage, faire en sorte qu'elle soit propre et sans encombrement
- être disponible pour montrer votre maison à des acheteurs potentiels, les accueillir amicalement et chaleureusement
- souligner, sans en mettre trop, les points positifs de votre maison et de son entourage
- discuter des offres avec votre conseiller

RESSOURCES UTILES

Prestations du Canada (gouvernement du Canada)

Travaux publics et

services gouvernementaux

Ottawa, Ontario

Canada

K1A 0S5

À l'attention du site du Canada -

Prestations du Canada

1 800 622-6232

Courriel :

prestationsducanada@canada.gc.ca

Association des banquiers canadiens

B.P. 348

Commerce Court West

199 Bay Street, 30^e étage

Toronto, Ontario

Canada

M5L 1G2

(416) 362-6092

www.cba.ca

Association canadienne des constructeurs d'habitations

Bureaux régionaux partout au Canada

www.chba.ca

Courriel : chba@chba.ca

Institut canadien des courtiers et des prêteurs hypothécaires

2255 Sheppard Avenue East

Atria 1, bureau 414

Toronto, Ontario

Canada

M2J 4Y1

1 888 442-4625

www.cimbl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

700 Montreal Road

Ottawa, Ontario

Canada

K1A 0P7

Bureaux régionaux partout au Canada

www.cmhc-schl.gc.ca

Agence du revenu du Canada (Guide pour les petites entreprises canadiennes)

www.cra-arc.gc.ca

Association canadienne de l'immeuble

344 Slater Street

bureau 1600

Ottawa, Ontario

Canada

K1R 7Y3

1 800 842-2732

www.crea.ca

Bureau d'assurance du Canada

151 Yonge Street

bureau 1900

Toronto, Ontario

Canada

M5C 2W7

(416) 362-2031

www.ibc.ca

Les données fournies dans le présent document ont été adaptées de *life:outlined*[®], un document produit par le groupe Standard Life du Royaume-Uni.

Aucune garantie n'est fournie relativement à l'efficacité des décisions prises à partir du contenu du présent document. Comme tout autre document de référence ou lecture recommandés, il ne sert qu'à des fins d'information générale et est destiné exclusivement au territoire canadien. Il est mis à votre disposition sans garantie aucune, notamment quant à l'exactitude des renseignements qu'il contient. Ce document ne remplace pas les conseils obtenus auprès d'un professionnel ou d'une personne ou d'une entreprise qualifiée. Veuillez communiquer avec un conseiller professionnel approprié pour obtenir des données plus complètes et à jour.