

Achat et vente



Conseils à l'acheteur

(Les commentaires dans cette page sont fournis à titre informatif seulement et ne sauraient constituer un quelconque avis juridique.)

Il faut plus d'une journée pour dénicher votre maison de rêve. Il faut une planification soignée et beaucoup de travail. Heureusement, il y a plusieurs moyens à votre disposition, qui aideront à en simplifier le processus.

1. Les points à considérer avant d'entamer votre recherche

Que recherchez-vous?

Avez-vous besoin d'une autre salle de bains, d'un garage, d'une arrière-cour clôturée, ou de factures de services publics moins élevées? Désirez-vous un foyer, un trajet moins long pour vous rendre au bureau, ou encore moins de travaux de jardin? Une fois que vous aurez dressé une liste complète, vous devrez alors décider ce qui vous importe le plus dans vos habitudes de vie.

Le choix de l'emplacement idéal

L'emplacement a évidemment des conséquences sur votre vie de tous les jours et représente l'élément qui a la plus forte influence sur la valeur du logement. Même s'il est possible que votre choix d'emplacement soit limité par votre budget, assurez-vous néanmoins de tenir compte d'éléments tels que la distance à parcourir pour vous rendre au travail, la proximité des écoles, des centres commerciaux, et des choix de divertissement.

Quel genre de maison?

Quel genre de propriété recherchez-vous? Bon nombre de consommateurs sont attirés vers la maison unifamiliale, puisqu'elle offre habituellement une plus grande surface habitable et plus de terrain. D'autre part, une maison en copropriété pourrait s'avérer un choix qui répond mieux à vos besoins, puisqu'elle offre un mode de vie sans trop d'entretien. Décidez quel genre de maison répond le mieux au style de vie que vous convoitez et à votre budget.

À combien s'élève votre budget?

Combien souhaitez-vous déboursier? Et, combien avez-vous à dépenser? Sachez qu'il y a plusieurs dépenses supplémentaires (dont on dresse la liste ci-dessous) liées à l'achat d'une maison.

2. Le choix d'un courtier ou agent immobilier

Un courtier ou agent immobilier pourra vous aider à trouver réponse à toutes ces questions et vous aider à naviguer une transaction commerciale qui peut s'avérer compliquée. Cherchez

>Achat et vente

>Conseils à l'acheteur

>Conseils au propriétaire-vendeur

Pourquoi faire appel aux services d'un courtier ou agent immobilier?

Que vous achetiez ou vendiez, une transaction immobilière peut être compliquée. Un courtier ou agent immobilier peut vous simplifier la vie...[Informez-vous](#)



CHERCHER UN COURTIER OU AGENT
IMMOBILIER DANS VOTRE VILLE

Comment l'ACI peut vous aider

L'ACI procure des avantages aux propriétaires canadiens...[Informez-vous](#)



VOUS ACHETEZ OU VENDEZ?
OBTENEZ SOUTIEN ET CONSEILS

Obtenez des renseignements et statistiques

L'ACI compile et analyse plusieurs facteurs touchant le marché immobilier pour le public, les courtiers ou agents immobiliers et les gouvernements...[Informez-vous](#)



CONSULTEZ LES STATISTIQUES
SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

tout d'abord des courtiers ou agents immobiliers dans votre ville à l'aide de [l'outil de recherche pratique de l'ACI](#). Puis, communiquez avec eux et comparez leurs services. Il est important d'être à l'aise avec l'agent que vous choisissez et que vous lui fassiez confiance.

3. Chercher une maison

Le courtier ou agent immobilier compte plusieurs outils à sa disposition pour tenter de trouver les propriétés qui répondent à vos attentes, dont le plus important est le service MLS[®] de la chambre immobilière de votre localité. Il pourra rapidement trouver plusieurs propriétés à vendre dans vos secteurs afin de trouver des inscriptions convenables; c'est-à-dire, les maisons qui correspondent le mieux à vos besoins, à vos choix de quartiers et à votre fourchette de prix. Vous pouvez également voir les inscriptions des systèmes MLS[®] des chambres qui sont affichées [sur le site Web national REALTOR.ca](#).

4. La visite des maisons

Lorsque vous choisissez une propriété et que vous décidez de visiter une maison, il y a plusieurs points dont vous devez tenir compte. Présente-t-elle toutes les caractéristiques recherchées? Le quartier vous plaît-il? Essayez de vous imaginer de quoi auront l'air vos meubles dans une pièce. N'oubliez pas de tenir compte de tous les éléments techniques :

- Quel type d'installation électrique retrouve-t-on dans la maison?
- Comment sont les prises d'électricité? Elles diffèrent selon les appareils ménagers.
- De quel type de système de chauffage s'agit-il? Les frais de chauffage peuvent varier considérablement selon le type de système.
- Est-ce que le toit et la fondation sont bien entretenus?
- Dans quel état sont les fenêtres?
- Dans quel état est la plomberie?

Il y a d'autres aspects dont il faut tenir compte. Si vous manquez de temps ou que vous ne vous sentez pas à l'aise à le faire, vous pouvez faire faire une inspection de la maison à un prix raisonnable. Il est toujours sage de faire inspecter la maison par un inspecteur d'habitations compétent. Plus la maison est ancienne, plus une inspection professionnelle s'avérera bénéfique.

5. Faire une offre

Une fois que vous aurez déniché la maison que vous choisirez comme foyer, vous pourrez travailler de concert avec votre courtier ou agent immobilier en vue de préparer une offre. Cette dernière devra préciser le montant que vous vous attendez à payer, ainsi que la date où l'offre prendra fin; vous pourrez même suggérer la date de signature de la transaction. De plus, vous pourrez proposer certaines conditions à votre offre. Voici des exemples de conditions qui reviennent souvent :

- l'obtention d'une hypothèque convenable (inclure le montant, les taux d'intérêt et tous autres chiffres que vous jugez importants);
- la vente de votre maison actuelle (le propriétaire-vendeur continuera à chercher un acheteur, mais vous accordera le droit de premier refus);
- le propriétaire-vendeur devra fournir un levé de terrain courant ou un « rapport sur le bien immobilier », illustrant que la maison est sur le terrain dont le vendeur est propriétaire et qu'il n'y a pas d'empiètement;
- le propriétaire-vendeur détient le titre (votre avocat pourra vérifier ceci lorsqu'il effectuera une recherche du titre afin de savoir s'il existe des privilèges relativement au bien, des servitudes, des droits de passage ou des restrictions quant à la hauteur);
- s'il y a une fosse septique, le propriétaire-vendeur pourra demander un certificat d'inspection attestant que le système répond aux normes de l'endroit;
- si vous entretenez encore des doutes quant à la sécurité et la construction de la maison, vous pourriez songer à rendre l'achat conditionnel à l'inspection d'un ingénieur compétent;
- les inclusions d'appareils électroménagers et d'autres articles (essentiellement ce qui reste et ce qui ne reste pas).

À ce moment-ci, vous remettez une mise de fonds accompagnée de votre offre. Une mise de fonds raisonnable montrera au propriétaire-vendeur votre bonne volonté. L'agent du propriétaire-vendeur est tenu en vertu de la loi de soumettre à l'attention de ce dernier toutes les offres reçues.

6. Si votre offre est acceptée

Une fois que votre offre est acceptée et que toutes les conditions sont respectées, l'offre devient exécutoire pour les deux parties. Si vous changez d'idée à ce point-ci, il est possible que vous perdiez votre mise de fonds. Vous pourriez également être poursuivi devant les tribunaux pour dommages-intérêts. Par conséquent, assurez-vous de bien comprendre et d'accepter toutes les modalités de l'offre avant d'apposer votre signature.

Avant que la maison puisse officiellement changer de main, il reste encore quelques détails à régler. Soyez prêt à fournir une preuve d'assurance de votre nouvelle maison à votre prêteur. Le jour ou avant le jour de la clôture, votre avocat et celui du propriétaire-vendeur feront les démarches pour effectuer le transfert du titre à votre nom. Le prêt hypothécaire sera transféré au compte en fiducie de votre avocat, puis au propriétaire-vendeur, et votre avocat vous enverra sa facture de toutes les dépenses supplémentaires encourues - les droits de cession immobilière et tous frais d'avocat impayés. À ce moment-là, vous devrez vous assurer de vérifier auprès de l'avocat que tout est tel que stipulé dans la convention d'achat.

Une fois que vous serez satisfait et que vous aurez en main les clés de la porte d'entrée, il ne reste qu'à vous dire. Bienvenue dans votre nouvelle demeure!

Les dépenses supplémentaires

Peu importe le type de maison ou de propriété que vous achetez, il faut prévoir quelques dépenses supplémentaires :

- les droits de cession immobilière (taxe de ventes sur le bien immobilier) dans certaines provinces;
- les frais de courtier hypothécaire;
- les frais d'évaluation;
- les frais de levé (s'il était impossible pour le propriétaire-vendeur de fournir un levé actuel);
- une prime d'assurance pour hypothèque à proportion élevée;
- un rajustement des intérêts. (Les hypothèques sont normalement calculées le premier du mois: si votre date de clôture est la même que celle du début de votre prêt hypothécaire, il n'y a pas d'ajustement à faire. Cependant, si votre date de clôture est en juillet et que vous emménagez le 15 juin, cette période de quinze jours est la période de rajustement des intérêts. Votre prêteur s'attendra à ce que vous remboursiez le coût des intérêts durant cette période);
- le remboursement au propriétaire-vendeur de la portion inutilisée des taxes foncières et les factures des services payés à l'avance;
- les frais d'avocat, et le cas échéant, les frais des services immobiliers.

LIENS :

- » À propos de nous
- » Courtiers et agents
- » Achat et vente
- » Affaires fédérales
- » Informations et statistiques
- » Pour nous joindre

NOUVELLES :

08/18/2014 - 16:00
[L'Association canadienne de l'immeuble annonce le lancement du domaine de premier niveau .REALTOR](#)

08/15/2014 - 09:00
[Les ventes résidentielles augmentent légèrement au Canada en juillet](#)

PUBLICATIONS :

[L'ACI Occasions de commandite en 2014](#)

[Politique de règlement sur les Normes d'accessibilité intégrées de l'ACI](#)

[Plan d'accessibilité pluriannuel de l'ACI](#)

NOS MARQUES :



^ HAUT DE LA PAGE

- » Renseignements personnels
- » Renseignements juridiques
- » Carrières

COMMUNIQUEZ AVEC NOUS

