

Le bulletin Espace D



Desjardins
Caisse populaire de La Prairie

Des conseils stratégiques pour des épargnants avisés

Premier trimestre 2015

9 PIÈGES À ÉVITER

AVANT D'ACHETER SA MAISON

Ah ! Le printemps ! Le retour des oiseaux,
de la chaleur et... du magasinage de maisons !

Êtes-vous bien outillé pour faire votre choix ?

Marie-Christine Daignault | Mouvement Desjardins



**DES TRUCS ET
DES CONSEILS
POUR ANTOINE**



Beauregard

PLEIN DE PROJETS

desjardins.com/coopmoi



Desjardins

Coopérer pour créer l'avenir





**OÙ SEREZ-VOUS
DANS 5 ANS,
10 ANS?
ÉTABLISSEZ
CLAIREMENT
VOS BESOINS
EN PENSANT
AU FUTUR.**

AFIN D'ÊTRE BIEN OUTILLÉ POUR FAIRE LE MEILLEUR CHOIX, VOICI LES PRINCIPALES ERREURS COMMISES PAR LES ACHETEURS, QUESTION DE POUVOIR LES ÉVITER QUAND ELLES SE PRÉSENTENT.

1. NE PAS VOIR A LONG TERME

N'oubliez pas que les besoins changent, certains plus rapidement que d'autres. Où serez-vous dans 5 ans, 10 ans ? Établissez clairement vos besoins en pensant au futur. Un déménagement coûte cher. L'idéal est d'éviter de déménager trop souvent.

2. AVOIR UN BUDGET TROP SOMMAIRE

L'achat d'une maison nécessite de faire un budget exhaustif qui tient compte de tous les frais liés à cette importante transaction :

- inspection
- notaire
- déménagement
- aménagement (peinture, décoration, accessoires, etc.)
- meubles et équipements
- droits de mutation, taxes scolaires et municipales, assurances, entretien, etc.

3. SE LAISSER CHARMER PAR LA DÉCORATION

Trop souvent, les acheteurs se laissent charmer par l'aspect cosmétique de la propriété. Certes, la mise en valeur d'une propriété, mieux connue sous l'appellation anglaise *Home Staging*, permet d'apprécier davantage les lieux.

Cette mise en valeur améliore en effet l'aspect général de la propriété et teinte positivement la première impression des visiteurs. Par contre, ce qui ne devrait pas vous distraire, ce sont les meubles ou la décoration. Vous devez évaluer le potentiel de la propriété de façon objective, sans quoi vous pourriez passer à côté d'une occasion intéressante pour vous.

4. SOUS-ESTIMER L'AMPLEUR DES TRAVAUX

Il arrive qu'une propriété corresponde en tous points à vos besoins, moyennant quelques menus travaux. Mais êtes-vous certain d'avoir bien évalué l'ampleur de ces travaux ? Les premiers acheteurs ont tendance à considérer les travaux d'envergure comme assez faciles à réaliser.

Face à une telle situation, vous devez vous poser 2 questions.

- (1) Suis-je capable d'effectuer moi-même ces travaux ?
- (2) Et, si non, ai-je la capacité financière de payer quelqu'un pour les faire ?

Enfin, même si vous êtes très habile et que les travaux manuels ne vous font pas peur, retenez que l'achat d'une maison est, en soi, un projet d'envergure et que vous ne devriez pas en prendre trop sur vos épaules.

5. SURESTIMER SA CAPACITÉ DE PAYER

Votre institution financière est prête à financer votre projet. Son approbation hypothécaire vous satisfait. Vous êtes prêt à magasiner votre première demeure. Attendez ! Plusieurs, particulièrement les premiers acheteurs, sous-estiment trop souvent les sacrifices qu'engendre l'accession à la propriété.

Penser à vos intérêts, aux loisirs, sports, voyages... Quels sacrifices êtes-vous prêt à faire ? Assurez-vous que le montant de votre emprunt hypothécaire respectera votre style de vie.

6. SE FIER AUX COMMENTAIRES DES PARENTS ET AMIS

Personne n'est à votre place, pas même vos propres parents ! Visiter une propriété en compagnie de votre famille ou de vos amis peut vous rendre service ou vraiment vous nuire. Le marché de la vente immobilière change à un rythme effréné, tout comme le Code du bâtiment.

Les normes de réfection d'une toiture en bardeaux en 2014 ne sont pas les mêmes que celles de 1999. Votre cousin expert en toiture pourrait y voir un vice important alors qu'il n'en est rien. De même, votre père vous dira que de payer 225 000 \$ pour une propriété est de la pure folie – ayant lui-même payé sa maison 55 000 \$ en 1985 -, alors que c'est probablement une aubaine dans le marché actuel.

7. NE PAS NEGOCIER

Il est étonnant de constater que les gens s'insurgent de devoir payer 5¢ supplémentaires pour un litre d'essence, mais qu'ils hésitent à négocier le prix d'un bien évalué à plusieurs dizaines de milliers de dollars. Faites vos devoirs pour établir le juste prix de la propriété qui vous intéresse et négociez !

De nos jours, plusieurs outils sont mis à votre disposition pour faire une évaluation juste de la valeur d'une propriété. Au besoin, vous pourriez même recourir aux services d'un évaluateur certifié. Il vous en coûtera 300 \$ ou 400 \$ pour en gagner peut-être 2000 \$!

8. NE PAS ÉCHANGER SUFFISAMMENT AVEC L'INSPECTEUR

Non seulement les acheteurs se fient trop souvent aux commentaires de leurs parents et amis, mais, en plus, ils ne profitent pas suffisamment de l'expertise de l'inspecteur en bâtiment. Faire évaluer une propriété, c'est aussi apprendre à la connaître.

Faites le tour avec un expert en bâtiment et posez des questions. C'est le temps de vérifier les points soulevés par vos parents et amis. Profitez de sa présence pour lui poser toutes les questions qui vous passent par la tête tout au long de la visite.

9. MÉCONNAÎTRE LES ASPECTS JURIDIQUES

L'achat d'une propriété comprend plusieurs aspects juridiques. Vous aurez d'ailleurs recours aux services d'un notaire pour conclure votre transaction. Tout au long du processus, vous aurez aussi recours à l'expertise de l'agent immobilier, à moins que la vente se fasse d'un particulier à un autre.

Dans ce cas, vous devez être bien informé. Vous êtes sans doute sur le point de faire l'une des plus grosses transactions de votre vie. Alors faites-vous donc aider. Consultez votre notaire... il saura vous guider.

COMMENT BIEN CHOISIR SON ASSURANCE HABITATION



Sarah Twomey | Mouvement Desjardins

La maison représente souvent le plus gros investissement d'une vie. Mais qu'advierait-il si un sinistre survenait et que votre maison était lourdement endommagée ?

Avez-vous la certitude que votre police d'assurance couvrira les frais de reconstruction de votre maison et le remplacement de tout son contenu ?

N'attendez pas de vivre un sinistre pour déterminer quelle aurait été la meilleure protection pour vous.

Bien estimer la valeur de ses biens

Dressez l'inventaire de vos biens. Soyez minutieux, car il est facile de sous-estimer la valeur totale de ces derniers. Inclure :

- l'ameublement,
- les bijoux,
- le matériel électronique, comme les ordinateurs, les consoles de jeux et les téléviseurs,
- les vêtements, les souliers, les bottes,
- les articles de sport,
- la batterie de cuisine et tous les autres biens personnels et articles ménagers.

Lire (pour de vrai) son contrat d'assurance

Le contrat d'assurance n'est pas nécessairement une lecture de chevet, c'est une lecture importante qu'il ne faut pas négliger. Les contrats de types « tous risques » couvrent la majorité des dommages accidentels, mais comportent des exclusions,

c'est pourquoi il est préférable d'en prendre connaissance.

Au Canada, les polices d'assurance propriétaire occupant couvrent généralement les dommages d'eau causés par la fuite d'un tuyau, le débordement du bain ou le mauvais fonctionnement de la laveuse. Certains types de dommages causés par l'eau, comme les refoulements d'égouts, requièrent une protection additionnelle, alors que les dommages causés par une inondation sont toujours exclus.

Bien établir la valeur de reconstruction

Le montant d'assurance de votre habitation pourrait être plus élevé que la valeur de votre maison sur le marché. Plusieurs croient à tort que, si leur maison est entièrement détruite par un incendie, ils obtiendront un dédommagement équivalant à sa pleine valeur marchande.

Le montant d'assurance est établi en fonction du coût de reconstruction de la maison, et non de la valeur qu'aurait celle-ci si elle était vendue sur le marché.

Son coût de reconstruction tient compte, entre autres, du prix des matériaux (bois de charpente, bardeaux de toiture, revêtement extérieur, revêtement de sol en bois franc et en céramique, panneau de plâtre pour cloison sèche, etc.) et la main-d'œuvre.

S'ajoutent également les frais liés à la démolition et au nettoyage des lieux avant la construction, qui pourraient être considérables dans un quartier bondé de la ville.

LE MONTANT D'ASSURANCE EST ÉTABLI EN FONCTION DU COÛT DE RECONSTRUCTION DE LA MAISON, ET NON DE LA VALEUR QU'AURAIT CELLE-CI SI ELLE ÉTAIT VENDUE SUR LE MARCHÉ.