

GUIDE MAISON



Desjardins



UN CHEZ-VOUS BIEN À VOUS !

Vous comptez emménager bientôt dans votre premier chez-vous bien à vous ? Ou faire l'acquisition d'une nouvelle maison ?

Acheter une maison est une décision importante. Un geste que l'on ne fait que quelques fois au cours d'une vie. Un geste aux implications multiples, au quotidien et à long terme. D'où l'importance de bien s'y préparer. Desjardins y a pensé.

Prenez le temps de parcourir ce guide simple et facile à consulter et, si nécessaire, demandez l'aide de votre conseiller de Desjardins. Conservez-le précieusement. Vous y trouverez toute l'information essentielle qui vous mènera, en cinq étapes, jusqu'au seuil de votre nouveau chez-vous.

ÉTAPE 1]	LE BUDGET 2
ÉTAPE 2]	LE CHOIX DE VOTRE MAISON 9
ÉTAPE 3]	VOS ALLIÉS 13
ÉTAPE 4]	LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES 16
ÉTAPE 5]	L'OFFRE D'ACHAT 24
Annexe 1]	LES BONNES ADRESSES 27
Annexe 2]	L'AIDE-MÉMOIRE DU FUTUR PROPRIÉTAIRE 28

ÉTAPE 1

LE BUDGET



LE BUDGET

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 sur un horizon à court et à moyen terme vous évitera bien du stress et vous permettra d'envisager votre achat en toute quiétude.

En parcourant cette première section, vous aurez un portrait clair de tous les aspects financiers relatifs à l'achat d'une propriété: mise de fonds, frais de démarrage et calcul du budget. Nous vous invitons à consulter nos calculateurs en ligne au desjardins.com/maison qui vous révéleront les grandes lignes budgétaires de votre projet. N'hésitez pas à demander l'aide de votre conseiller de Desjardins. Il possède les compétences nécessaires pour vous accompagner jusqu'au seuil de votre maison.

Une fois vos calculs terminés, votre conseiller de Desjardins analysera le tout avec vous. Il pourra même vous accorder un certificat de préautorisation. Vous pouvez également en faire la demande en ligne sur desjardins.com/maison. Ce service est une évaluation vous permettant de connaître le montant de financement maximal auquel vous avez droit, selon votre situation. En outre, il facilite et accélère vos négociations avec le vendeur ou le courtier immobilier.

LA MISE DE FONDS: INVESTISSEZ DANS VOTRE PROJET

Lorsque vous faites un emprunt hypothécaire, vous êtes tenu d'investir une somme d'argent provenant de vos avoirs personnels. C'est la mise de fonds. La mise de fonds peut provenir de liquidités puisées dans vos comptes d'épargne, vos certificats de dépôt, vos obligations d'épargne, vos fonds de placement et vos REER (Régime enregistré d'épargne-retraite). Les dons en argent, les remises en argent des prêteurs et les emprunts personnels sont également admissibles, à certaines conditions. Par ailleurs, si vous êtes propriétaire du terrain sur lequel vous désirez construire votre maison, la valeur de ce dernier pourra être utilisée comme mise de fonds. Enfin, si vous construisez vous-même votre maison avec l'aide de parents ou d'amis, votre caisse pourra considérer une certaine partie de la valeur de cette main-d'œuvre afin de réduire le montant exigé pour votre mise de fonds.

COMBIEN INVESTIR ?

Plus votre mise de fonds initiale est élevée, moins votre emprunt le sera. Et moins d'intérêt vous paierez! Généralement, la mise de fonds minimale requise équivaut à 20%¹ du plus petit de ces montants: le coût d'achat ou la valeur marchande de la propriété.

Cependant, il est possible d'emprunter même si vous n'avez pas cette mise de fonds minimale. Ainsi, lorsque vous avez besoin d'un prêt hypothécaire correspondant à plus de 80% du prix d'achat de votre propriété, vous devez obtenir une assurance prêt hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou de Genworth Financial Canada. La mise de fonds exigée se situe alors entre 5% et 20% de la valeur de votre propriété.

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 entre 0,6 % et 3,85 %² du montant du prêt hypothécaire selon l'importance et la nature de votre mise de fonds. Cette prime est non remboursable. Pour connaître les conditions particulières s'appliquant à l'assurance hypothécaire, voyez votre conseiller de Desjardins.

1. Dans le cas des résidences secondaires habitables et accessibles trois saisons par année exclusivement, le minimum exigé est de 20 % de la valeur pour un prêt conventionnel (amortissable sur une période maximale de 15 ans).

2. Un remboursement de prime de 10 % pourrait être accordé si vous vous servez d'un prêt assuré par la SCHL pour acheter une habitation éconergétique. Desjardins offre également une remise en argent, des rabais, une tarification avantageuse et plusieurs autres avantages pour les constructions neuves et rénovations écologiques répondant aux conditions de l'un des programmes de certification écologique reconnus par Desjardins. Cette offre est sujette à changement.

FAITES « RAPER » VOS REER

Vous pouvez, en vertu du programme gouvernemental appelé Régime d'accèsion à la propriété (RAP), utiliser votre REER (Régime enregistré d'épargne-retraite) comme mise de fonds. Vous réduirez ainsi vos versements hypothécaires et votre prime d'assurance hypothécaire, s'il y a lieu.

Le RAP vous permet de retirer jusqu'à 25 000 \$ de votre REER, c'est-à-dire 50 000 \$ par couple, pour l'achat d'une résidence neuve ou existante. Vous ne payez pas d'impôt sur le montant emprunté¹ et vous disposez d'un maximum de 15 ans pour rembourser cette somme, sans intérêts.

Pour être admissible au RAP, ni vous ni votre conjoint ne devez avoir été propriétaire d'une résidence au cours de l'année du retrait du REER et des quatre années civiles précédentes. Aussi, pour profiter du RAP plus d'une fois, vous devez avoir remboursé en totalité le RAP antérieur en respectant les délais.

RAPEZ MÊME SANS REER

Même sans REER, il est possible de vous prévaloir du RAP. Voici comment :

- empruntez à votre caisse Desjardins un montant correspondant à vos besoins en respectant la cotisation maximale qui vous est permise;
- déposez cette somme dans un REER pendant au moins 90 jours;
- retirez ce montant non imposable de votre REER et remboursez votre emprunt à votre caisse;
- utilisez votre remboursement d'impôt comme mise de fonds pour l'acquisition d'une résidence;
- enfin, disposez de 15 ans pour effectuer les remboursements de votre REER.

L'ÉPARGNE SYSTÉMATIQUE: ACCUMULEZ DE L'ARGENT

L'achat de votre maison est un projet à moyen ou à long terme ? L'épargne systématique Desjardins est un excellent moyen pour vous aider à constituer une mise de fonds. En fonction de la fréquence désirée, un montant est prélevé de votre compte d'épargne avec opérations pour être ensuite versé dans votre compte d'épargne systématique. Différents leviers d'épargne systématique avantageux existent, parlez-en à votre conseiller à la caisse, ça vaut la peine !

Il faut aussi changer certaines habitudes pour vous donner les moyens d'épargner. Par exemple, régler vos dettes, utiliser le crédit avec précaution, limiter vos dépenses et suivre un budget pour épargner sont des gestes qui demandent une certaine discipline, mais qui permettent au fonds de s'accumuler dans le temps de le dire !

1. Dans le cas où les remboursements annuels minimaux ne sont pas atteints, la différence entre le remboursement effectué et le montant minimal exigé est imposable.

PRÉVOYEZ DES FRAIS DE DÉMARRAGE

Outre la mise de fonds initiale, vous devrez prévoir un montant équivalant à environ 3% ou plus de la valeur de votre propriété ciblée pour couvrir certains frais de démarrage. Voici quelques exemples de frais.

FRAIS D'INSPECTION

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

FRAIS D'ÉVALUATION

Votre caisse voudra connaître la valeur marchande de la propriété que vous désirez acheter. Un expert, généralement un évaluateur agréé, se chargera de faire cette évaluation et fournira un rapport sur la valeur marchande de la maison.

HONORAIRES ET FRAIS JURIDIQUES

La préparation, la signature et l'enregistrement des divers documents légaux reliés à l'achat de votre propriété exigent l'expertise d'un notaire. Les honoraires du notaire sont à votre charge. Pour choisir un notaire, n'hésitez pas à consulter votre entourage. Il est aussi conseillé de demander plusieurs devis avant de prendre une décision, car les frais varient beaucoup d'un professionnel à l'autre. Votre caisse peut au besoin vous fournir des références.

ACHAT DE LA PROPRIÉTÉ

En plus du prix d'achat, vous devez acquitter, à la conclusion du contrat d'achat chez le notaire, des frais appelés «frais accessoires et d'ajustement des comptes». Il s'agit des frais payés par le vendeur pour une période donnée et pour lesquels vous lui êtes redevable à partir de la date d'achat de la propriété comme les taxes foncières et scolaire, les comptes d'électricité ou de gaz naturel et les frais de copropriété, s'il y a lieu.

DROITS DE MUTATION OU « TAXE DE BIENVENUE »

Lorsque vous devenez propriétaire, vous devez acquitter des droits de mutation immobilière, soit une taxe de vente perçue par la municipalité correspondant à un pourcentage du prix d'achat de votre propriété (ou du montant de son évaluation municipale, selon le montant le plus élevé). Voici les taux applicables pour calculer la taxe de bienvenue ou les droits de mutation.

QUÉBEC ¹		
0,50%	1%	1,5%
sur les premiers 50 000 \$	sur l'excédent de 50 000 \$ à 250 000 \$	sur l'excédent de 250 000 \$

1. À Montréal, un taux de 2% s'applique au montant excédant 500 000 \$ jusqu'à 1 000 000 \$ et de 2,5% au montant excédant 1 000 000 \$. Le taux de 1,5% s'applique quant à lui à la tranche excédant 250 000 \$ jusqu'à 500 000 \$.

AUTRES FRAIS

- Les coûts d'assurance habitation de votre nouvelle propriété (généralement plus élevés que lorsque vous étiez locataire).
- Les frais d'assurance hypothécaire.
- Les frais d'obtention d'un certificat de localisation dans le cas où il n'est pas fourni par le vendeur.
- Les taxes de vente pour les maisons neuves.

N'oubliez pas non plus les frais de déménagement et de branchement aux services publics. Aussi, vous aurez peut-être besoin de décorer, de vous procurer des appareils électroménagers, de vous offrir des meubles neufs ou de vous procurer tout ce qu'il faut pour la cour et le jardin... Ce sont des choses à prévoir et une marge de crédit vous sera certainement utile! Parlez-en à votre conseiller à la caisse.

BESOIN D'UN COUP DE POUCE POUR LES FRAIS DE DÉMARRAGE ?

Afin de vous aider à couvrir une partie de ces frais, vous pourrez s'il y a lieu demander à votre conseiller notre **solution de remise en argent pour les frais de démarrage** lorsqu'un prêt hypothécaire vous est accordé pour l'acquisition d'une propriété¹. Elle vous permettra d'obtenir une somme pouvant aller jusqu'à **10 000 \$** pour pallier un manque éventuel.

Pour ce faire, le taux choisi selon le terme pour votre prêt hypothécaire sera sensiblement majoré² afin de refléter le montant de la remise en argent dont vous avez besoin.

AVANTAGES

Cette option:

- vous apporte une marge de manœuvre financière pour vous assurer de couvrir les frais que vous aviez estimés au départ
- est plus économique qu'un prêt personnel, qu'une avance de marge de crédit ou que l'utilisation d'une carte de crédit.

COMMENT ÉVALUER MES FRAIS DE DÉMARRAGE

Les frais de démarrage représentent en général de 3% à 5% de la valeur de votre maison. Pour une propriété de 240 000 \$ par exemple, ces frais se situeront entre 7 000 \$ et 12 000 \$³. Vous devez avoir à votre disposition cette somme en plus de votre mise de fonds.

PASSEZ AUX CALCULS

Et maintenant, sortez votre calculatrice! L'exercice que vous vous apprêtez à faire dans les pages suivantes est crucial et vous sera fort utile. Il vous permettra de faire des choix judicieux, des choix qui respectent à la fois vos désirs et votre capacité de payer.

DEUX RÈGLES D'OR QUAND ON PARLE D'EMPRUNT

- Un maximum de 32%⁴ du revenu brut de votre ménage devrait être consacré aux frais liés à l'habitation.
- Un maximum de 40%⁴ du revenu brut de votre ménage devrait être consacré au remboursement total de vos dettes.

1. Pour les propriétaires occupants d'un immeuble résidentiel de 4 logements et moins.
2. Les versements doivent respecter les maximums permis pour le calcul des amortissements bruts et nets de la dette.
3. Dans ce cas, la solution de remise en argent pour les frais de démarrage vous permettrait de couvrir jusqu'à un maximum de 10 000 \$.
4. Pourcentage recommandé selon les assureurs hypothécaires.

En fonction des résultats de vos calculs, votre conseiller de Desjardins pourra vous offrir un prêt hypothécaire préautorisé, votre « passeport » pour l'achat d'une maison.

Votre conseiller pourra aussi vous offrir un taux d'intérêt garanti pour une période minimale de 90 jours ainsi qu'un service rapide au moment de passer à l'octroi du prêt. De cette façon, vous démontrerez clairement aux éventuels vendeurs le sérieux de votre démarche, tout en ayant la sécurité de négocier un prix d'achat respectant les limites de votre budget.

MORDU DE CALCUL ?

Rendez-vous sur desjardins.com/combien-pour-maison et faites vos calculs avec nos calculateurs, notamment avec le simulateur « Calculez combien vous pouvez payer pour une maison ». Vous verrez comme c'est simple!

- Quelle est la valeur de la maison que vous pouvez vous permettre d'acheter ?
- Combien devrez-vous rembourser pour votre prêt hypothécaire ?
- Quels sont les frais de démarrage pour l'achat d'une maison ?



Calculez combien vous pouvez payer pour une maison

* Champs obligatoires

Entrer vos données personnelles

* Revenus bruts (\$) : ? 80 000 par an	* Engagements financiers (\$) : ? 950 par mois
* Mise de fonds (\$) : ? 18 000	* Limiter vos versements mensuels (\$) : ? <input checked="" type="radio"/> Non <input type="radio"/> Oui : [] par mois

Ajouter les frais fixes de la future maison (approximatifs)

* Taxes municipales et scolaires (\$) : ? 3 000 par an	* Coûts d'énergie (\$) : ? 165 par mois	* Frais de copropriété (\$) : ? 0 par mois
---	--	---

Choisir les modalités du prêt

Type de prêt et terme : ?
Amortissement : ?

Taux fixe fermé 5 ans | 25 ans

Taux d'intérêt (%) : ?
3.75 Taux en vigueur

Choix d'assurance vie et invalidité

Résultat

Valeur maximale de la maison :
 **264 200,68 \$**

Prime d'assurance prêt (SCHU/Genworth) :
7 766,32 \$
Ce montant est inclus dans le montant du prêt.

Prêt hypothécaire maximal : 253 958,00 \$

Vos versements : 1 301,67 \$ par mois

[Détails des remboursements – Capital et intérêts](#)

Amortissement de votre prêt hypothécaire



Choix d'assurance vie et invalidité

Imprimer | Sauvegarder en PDF

ÉTABLISSEZ L'ENSEMBLE DE VOS DÉPENSES MENSUELLES¹

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.	+ \$/m.
Estimation des frais de chauffage et d'électricité	+ 165 \$/m.	+ \$/m.	+ \$/m.
Total des dépenses mensuelles	1 465 \$/m.	\$/m.	\$/m.

Calcul du ratio d'endettement ABD: $1\,465 \$ / 7\,083,33 \$ = 20,7\%^2$

FRAIS MENSUELS RELATIFS AUX AUTRES ENGAGEMENTS FINANCIERS			
Prêt automobile	350 \$/m.	\$/m.	\$/m.
Assurance auto et habitation	+ 100 \$/m.	+ \$/m.	+ \$/m.
Prêt étudiant	+ 100 \$/m.	+ \$/m.	+ \$/m.
Cartes et marges de crédit	+ 300 \$/m.	+ \$/m.	+ \$/m.
Autres	+ 0 \$/m.	+ \$/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.	+ \$/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 brut³

1. La première colonne de chaque tableau contient des montants hypothétiques pour fins de démonstration seulement.

2. Comme 20,7 % est inférieur au ratio d'endettement ABD maximal de 32 % 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.

3. 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.

ÉTAPE 2

LE CHOIX DE VOTRE MAISON



LE CHOIX DE VOTRE MAISON

Maintenant que vous avez effectué vos calculs, vous voilà enfin à l'une des étapes les plus palpitantes de votre projet d'accès à la propriété: trouver la maison de vos rêves... qui correspond à votre réalité budgétaire!

Avant de partir pour cette aventure, sachez établir vos priorités et déterminer avec le plus de précision possible vos critères de sélection. Acheter une maison est toujours une question de choix. À vous d'identifier les éléments qui vous importent et ceux que vous êtes prêt à sacrifier. À cette étape-ci, vous avez une bonne idée du coût de la maison que vous pouvez vous offrir. Maintenant, deux critères sont à considérer: l'emplacement et le style de maison.

L'EMPLACEMENT

Le lieu de votre future résidence est un facteur qui requiert une attention particulière, surtout dans les grandes agglomérations. Certains choix peuvent modifier considérablement votre planification budgétaire, vos habitudes et votre qualité de vie.

Entre la ville et la banlieue, il y a tout un monde et les modes de vie sont différents. D'une part, la ville offre une vaste gamme de styles de maison, un service de transport en commun complet et la proximité des lieux de divertissement comme le cinéma, les restaurants et les spectacles. En revanche, la banlieue offre de plus vastes terrains et les maisons y sont souvent récentes et plus abordables qu'en ville. Par contre, les coûts de transport sont souvent plus importants, sans compter l'impact sur l'environnement.

Une bonne façon de vous faire une idée, c'est d'aller vous promener à pied dans le quartier que vous avez choisi et faire l'aller-retour entre celui-ci et votre lieu de travail à l'heure de pointe.

SIX QUESTIONS POUR TROUVER L'EMPLACEMENT IDÉAL

- 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? Ont-elles connu une hausse ou une baisse?
- Est-ce que le quartier est sécuritaire et tranquille?

LE STYLE DE MAISON

Prenez le temps de bien choisir votre maison en gardant à l'esprit ce qui correspond à vos goûts et à vos besoins. Il existe une multitude de types d'habitations, chacune comportant des avantages et s'accordant à différents styles de vie. Comparez:

- **La maison individuelle (cottage, bungalow)**
 - Intimité et liberté d'action
 - Placement sûr
 - Plus chère en général
- **La maison jumelée (« semi-détachée »)**
 - Moins chère que la maison individuelle (achat, entretien, énergie, taxes)
 - Un peu moins d'intimité que la maison individuelle
 - Populaire chez les jeunes familles

- **Le duplex (2 logements)**

- Coût et mise de fonds supérieurs à ceux d'une maison individuelle
- Un revenu de location (répercussion fiscale)
- Plus de temps et de ressources pour l'entretien
- Dépenses pour le logement déductibles
- Gestion d'un bail de location

- **La maison en rangée (ou maison de ville)**

- Moins chère que la maison individuelle (achat, entretien, énergie, taxes)
- Un peu moins d'intimité que la maison individuelle et que la maison jumelée
- Populaire chez les jeunes familles

- **La copropriété divisée («condominium»)**

- Propriété où chaque logement a un propriétaire différent
- Implique des contrats d'entente pour gérer les parties communes et l'entretien
- Frais de copropriété
- Moins d'intimité
- Taxes plus basses

- **La copropriété indivise**

- Propriété où chaque propriétaire détient une part correspondant à un pourcentage de l'ensemble de l'immeuble
- Pas couverte par les assureurs hypothécaires
- Frais de copropriété
- Moins d'intimité
- Taxes plus basses

Note: On peut aussi envisager les maisons dites «usinées» ou «modulaires».

SIX QUESTIONS POUR TROUVER VOTRE STYLE DE MAISON

- Avez-vous besoin de beaucoup d'intimité? Accepteriez-vous de partager une partie de votre espace avec d'éventuels voisins ou des locataires?
- L'efficacité énergétique et la qualité de l'environnement (isolation, chauffage, qualité de l'air, ventilation, éclairage, type de matériaux, etc.) sont-elles importantes pour vous?
- Quel temps aurez-vous à consacrer à l'entretien d'une maison?
- Avez-vous besoin de vastes pièces?
- Tenez-vous à avoir un grand terrain?

MAISON NEUVE OU MAISON EXISTANTE

COMPAREZ LES 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 du constructeur.

- **Maison existante**

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



AVANTAGE EXCLUSIF AUX MEMBRES

Le saviez-vous? Desjardins récompense l'achat d'une maison neuve et la rénovation écologique par une offre complète comprenant une remise en argent, des rabais, des gratuités, une tarification avantageuse et plusieurs autres avantages. Parlez-en à votre conseiller à la caisse!

CONSTRUIRE VOUS-MÊME VOTRE MAISON ?

Vous désirez construire vous-même votre maison selon vos goûts dans un endroit rêvé. Vous avez l'énergie et la disponibilité nécessaires, vous êtes une personne organisée, vous avez des connaissances, de l'expérience ou des contacts dans la construction résidentielle et, aussi, vous avez des amis ou de la famille qui pourront vous donner un coup de main. Au préalable, un projet d'autoconstruction en est un d'envergure qui exige une planification détaillée. Voici les principaux gestes de base à poser avant de commencer les travaux:

- Bien identifier vos besoins en fonction de vos goûts, de votre style de vie et de votre capacité financière;
- Obtenir les plans et devis de spécialistes et conformes aux normes de la construction;
- Obtenir un permis de construction à la municipalité;
- Souscrire une police d'assurance afin de parer aux accidents et autres risques;
- Estimer et détailler tous les coûts directs et indirects;
- Obtenir le financement auprès de votre caisse avant de démarrer votre projet; avoir en main les plans et le permis de construction;
- Élaborer un calendrier des travaux avec les devis;
- S'informer et planifier les principales étapes d'inspection des travaux;
- Obtenir des fournisseurs de matériaux et des sous-traitants des contrats écrits avec dates de réalisation.

Vous désirez davantage d'information? Parlez-en à votre conseiller en caisse et demandez le **Guide sommaire autoconstruction** (également disponible en format PDF sur desjardins.com).

ÉTAPE 3

VOS ALLIÉS



VOS ALLIÉS

Très tôt dans votre démarche d'accès à la propriété, vous vous rendrez compte que vous ne pouvez pas voir à tout seul ou avec l'aide de vos proches. Pour franchir haut la main chaque étape, sachez vous entourer d'une équipe de professionnels. Vous verrez, ils sont indispensables! Une liste d'adresses qui vous seront utiles tout au long de votre démarche vous est également fournie en annexe.

VOTRE CONSEILLER EN FINANCES PERSONNELLES DE DESJARDINS

C'est le pilier de votre équipe! En plus de vous aider à choisir le prêt hypothécaire convenant le mieux à votre profil d'emprunteur, vos besoins et votre situation, ce partenaire agira dans votre intérêt et vous accompagnera judicieusement tout au long du processus d'acquisition de votre résidence.

Un représentant hypothécaire de Desjardins peut également vous rencontrer chez vous, 7 jours sur 7.

LE COURTIER IMMOBILIER

Le courtier immobilier est un spécialiste de l'habitation. Il est là pour vous aider à dénicher la maison qui vous convient. Pour l'orienter, faites-lui part de votre budget, parlez-lui de votre style de vie et du type de quartier que vous recherchez. Préalablement, vous pouvez vous prévaloir du prêt hypothécaire préautorisé pour connaître exactement votre capacité maximale d'emprunt, en tenant compte de votre situation financière et de votre budget (renseignez-vous auprès de votre conseiller financier de votre caisse). Muni de ces renseignements, le courtier immobilier pourra vous aider, grâce à sa connaissance du marché, à trouver plus rapidement la maison qui répond à vos critères. Le courtier immobilier s'occupera des rendez-vous et vous accompagnera lors de vos visites. Une démarche rassurante qui vous évitera beaucoup de pertes de temps! Enfin, le courtier vous conseillera lors de la négociation et vous aidera à rédiger votre offre d'achat.

L'ENTREPRENEUR

Pour l'achat ou la construction d'une maison neuve, exigez toujours des références de l'entrepreneur afin de vous assurer de sa crédibilité et de ses compétences. Vous pouvez également vérifier s'il offre un programme de garantie sur les maisons neuves ou visiter les résidences construites par le promoteur de votre choix. Si vous faites construire une maison, les services d'un architecte pourraient également vous être fort utiles.

LE NOTAIRE

Le rôle du notaire est d'assurer que la transaction s'effectue dans les règles de l'art. À cette fin, le notaire prépare, fait signer et publie l'acte d'hypothèque et l'acte de vente.

Professionnel du droit, le notaire s'occupe des aspects légaux du transfert de propriété de l'immeuble et de son financement hypothécaire.

L'acte d'hypothèque est le contrat par lequel l'acheteur crée un droit réel sur l'immeuble pour garantir le paiement de son prêt. Il précise les conditions du prêt ou y fait référence et spécifie les obligations et les droits de l'emprunteur et de son institution financière. L'acte d'achat et de vente est rédigé selon l'entente entre le vendeur et l'acheteur tel que précisé dans l'offre d'achat et transfère la propriété de l'immeuble du vendeur à l'acheteur.

Pour assurer un bon titre de propriété à l'acheteur et une bonne hypothèque à l'institution financière, le notaire effectue l'examen des titres de propriété et des documents publiés au Bureau de la publicité des droits. Il examine également les documents fournis par le vendeur (reçus de taxes, certificat de localisation, contrat de mariage ou jugement de divorce) et prend les moyens requis pour que l'immeuble soit libre de toute charge (ex.: hypothèques antérieures, servitudes).

Ensuite, le notaire fait signer l'acte d'hypothèque par l'acheteur et l'institution financière et publie l'hypothèque au Bureau de la publicité des droits. Enfin, il convoque l'acheteur et le vendeur ainsi que les conjoints (si nécessaire) pour faire signer l'acte de vente.

L'INSPECTEUR

Avant d'acheter votre maison, faites-lui passer le grand test final: l'inspection. Confiez cette tâche à un ingénieur, un technicien en bâtiment, un architecte ou un évaluateur agréé, à qui vous demanderez un rapport d'inspection écrit qui couvrira l'état des fondations, de la toiture, des structures, de la fenestration, de l'isolation, de la plomberie, du système électrique, du chauffage, de la ventilation notamment. Au terme de son inspection, vous connaîtrez l'état de la maison, les vices à corriger et les travaux à réaliser.

L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Si vous achetez une maison existante, le certificat de localisation, réalisé par un arpenteur-géomètre, doit être fourni par le vendeur de la propriété; dans le cas d'une construction neuve, l'arpenteur-géomètre le préparera pour vous. Ce certificat est exigé par la plupart des prêteurs hypothécaires. Il contient principalement les renseignements suivants:

- la description du terrain et du bâtiment;
- l'identification des illégalités ou irrégularités (ex.: clôture empiétant sur le terrain du voisin);
- l'énumération des servitudes (ex.: droit de passage);
- l'énumération des lois particulières pouvant restreindre les droits du propriétaire.

ÉTAPE 4

LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES



LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

Vous voilà maintenant arrivé à une étape cruciale: le choix du prêt hypothécaire.

Tous les emprunteurs n'ont pas la même situation financière. Ils ne recherchent donc pas le même type de prêt. Certains visent d'abord l'économie d'intérêt et sont prêts à opter pour des taux variables. D'autres, à l'inverse, cherchent la stabilité avant tout. La section suivante vous permettra de faire le bon choix et de découvrir les avantages des prêts hypothécaires Desjardins.

PETIT LEXIQUE

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.

VERSEMENTS : Sommes que vous devez rembourser à l'institution financière à des fréquences régulières et qui comprennent 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 ses 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 inférieur à un taux fixe et qui varie en fonction des fluctuations du taux préférentiel.

PRÊT OUVERT : 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. Tous les détails sont disponibles en caisse.

PRÊT FERMÉ : Ne peut être remboursé en totalité avant la fin du terme, sauf sur paiement d'une indemnité. Possibilité toutefois de profiter des options de remboursement anticipé jusqu'à 15% du montant initial du prêt hypothécaire sans payer d'indemnité. Tous les détails sont disponibles en caisse.

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. Tous les détails sont disponibles en caisse.

CONSTRUISEZ VOTRE AVENIR SELON VOTRE PROFIL D'EMPRUNTEUR

Il est maintenant temps de choisir le prêt hypothécaire qui permettra de financer votre propriété. Plusieurs options s'offrent à vous! Après quelques questions, nos conseillers Desjardins seront en mesure de vous proposer la ou les solutions qui conviennent le mieux à votre situation. Nos solutions hypothécaires:

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES À TAUX FIXE

FERMÉ : Ce prêt, dont le terme est habituellement de 5 ans, vous protège contre une hausse des taux d'intérêt. Le terme peut varier de 6 mois à 10 ans. Les versements sont généralement plus élevés que pour les prêts à taux variables.

OUVERT : Idéal si votre propriété est mise en vente ou si vous attendez une rentrée de fonds importante à court terme que vous appliquerez à votre prêt pour éviter de payer une indemnité. Son taux d'intérêt est plus élevé que celui du prêt à taux fixe fermé. Le terme est d'une durée de 6 mois ou de 1 an.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE À TAUX RÉVISABLE ANNUELLEMENT

« 5 DANS 1 » : Très populaire, ce prêt vous fait bénéficier d'un des meilleurs taux fixes offerts sur le marché. Le terme est de 5 ans, le taux est révisé annuellement, et vous profitez d'un rabais de taux préétabli.

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES À TAUX VARIABLES

PROTÉGÉ : Il combine les avantages du taux variable et ceux du taux et des versements fixes. Ce prêt vous permet de bénéficier des baisses de taux tout en vous protégeant, pour la durée du terme, des hausses importantes. La durée du terme est de 5 ans.

RÉDUIT : Il offre le meilleur taux d'intérêt. Le taux suit les variations à la hausse ou à la baisse du taux préférentiel et peut en tout temps être converti en taux fixe, sans indemnité. Vous profitez également d'un rabais de taux préétabli.

RÉGULIER : Il offre un taux d'intérêt très avantageux qui suit les variations à la hausse ou à la baisse du taux préférentiel. Ce prêt ouvert d'un terme de 1 ou de 2 ans se distingue par sa souplesse et vous permet de rembourser votre prêt en tout temps, en tout ou en partie, sans indemnité.

DIVERSIFIEZ VOTRE EMPRUNT AVEC LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES COMBINÉS !

Vous hésitez entre un taux fixe et un taux variable ? Desjardins peut vous aider ! En effet, en combinant plusieurs types de prêts hypothécaires et en diversifiant leurs modalités, vous bénéficiez d'une solution plus personnalisée répondant à votre profil d'emprunteur.

Voici un exemple :

	MONTANT	PRÊTS HYPOTHÉCAIRES COMBINÉS	MONTANT	TAUX D'INTÉRÊT ¹
Valeur de la propriété	210 000 \$	Montant financé	190 000 \$	
Mise de fonds	20 000 \$	Prêt à taux fixe 5 ans (50 %)	95 000 \$	3,85 %
Montant financé	190 000 \$	Prêt à taux révisable annuellement (50 %)	95 000 \$	2,89 %
		Taux moyen		3,37 %

Avantages :

- Vous bénéficiez de la stabilité des taux offerts par le prêt à taux fixe.
- Vous profitez des bas taux d'intérêt offerts par le taux variable.
- Vous obtenez un taux d'intérêt combiné qui est en lien avec votre profil d'emprunteur et vos besoins.

VOTRE COMBINAISON IDÉALE

Vous désirez connaître votre combinaison idéale ou tester différentes combinaisons et connaître les versements par tranche de prêt ? Utilisez nos simulateurs suivants :

- Calculez et optimisez vos versements hypothécaires (desjardins.com/versements-hypothecaires-optimises)
- Découvrez votre prêt hypothécaire personnalisé (desjardins.com/prêt-hypothecaire-personnalise)

I. Ces taux ne reflètent pas nécessairement les promotions en vigueur. Dans le cas de prêts pour un montant fixe, le taux annuel du coût d'emprunt (TAC) est équivalent 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.

LA MARGE ATOUT: UN CHOIX SENSÉ

La marge Atout est une marge de crédit avec garantie hypothécaire à l'intention des propriétaires-occupants d'un immeuble de quatre logements ou moins. Elle vous permet d'obtenir un financement pouvant atteindre 80%¹ de la valeur actuelle de votre résidence, et ce, à un taux très avantageux. Vous avez, en tout temps, le loisir de convertir le solde de votre marge Atout, en totalité ou en partie, en prêt hypothécaire ou en prêt personnel afin de profiter de la stabilité des taux et des paiements. Vous pouvez par ailleurs combiner plusieurs prêts hypothécaires pour diversifier les échéances, les taux et les modalités de remboursement en fonction de vos besoins.

LA SIMPLICITÉ MÊME

Une fois déterminé le montant global de votre marge, vous obtenez vos avances de fonds à votre rythme, en fonction de vos besoins, sans aucune demande d'autorisation.

L'ACCÈS À VOS AVANCES DE FONDS QUAND VOUS EN AVEZ BESOIN

Vos avances de fonds sont accessibles en tout temps. Vous pouvez y accéder au guichet automatique, au comptoir de votre caisse, en émettant un chèque, par paiement direct ou par AccèsD.

UN OUTIL DE FINANCEMENT TRÈS FLEXIBLE

Vous avez, en tout temps, le loisir de convertir le solde de vos avances de fonds, en totalité ou en partie, en un ou plusieurs prêts. Ainsi, vous pouvez diversifier les échéances, les taux et les modalités de remboursement en fonction de vos besoins.

RÉDUISEZ VOS FRAIS D'INTÉRÊT

En profitant d'un taux d'intérêt très avantageux, de même qu'en combinant différents types de prêts et d'échéances, vous pourriez économiser sur les frais d'intérêt des financements.

AVANT	SOLDE	TAUX D'INTÉRÊT ²
SANS MARGE ATOUT		
Prêt hypothécaire	200 000\$	4,49%
Prêt auto	20 000\$	7,99%
Prêt personnel	15 000\$	8,50%
Carte de crédit	2 000\$	19,00%
Marge de crédit personnelle	10 000\$	8,00%
Total + moyenne des taux	247 000\$	5,00%

APRÈS	SOLDE	TAUX D'INTÉRÊT ²
AVEC MARGE ATOUT		
Prêt hypothécaire – Taux 5 ans	100 000\$	4,49%
Prêt hypothécaire – Prêt à taux révisable annuellement	100 000\$	2,89%
Prêt auto	20 000\$	6,24%
Prêt à la consommation	15 000\$	5,64%
Marge de crédit	12 000\$	4,00%
Total + moyenne des taux	247 000\$	3,91%
Économie en coûts d'intérêts après 48 mois		9 182,72\$
Économie mensuelle sur les versements globaux		198,53\$

En regroupant l'ensemble de vos prêts sous le chapeau de la marge Atout, vous pourriez profiter d'économies substantielles grâce à des taux d'intérêt beaucoup plus bas et dégager, par la même occasion, des sommes pour l'épargne.

1. Vous pouvez obtenir des avances sous forme de marge de crédit jusqu'à un maximum de 65% de la valeur de votre propriété; l'excédent, pour un maximum de 15%, devra être consenti sous forme de prêt ayant des modalités de remboursement périodique de capital et d'intérêt.
2. Taux indiqués uniquement à titre d'exemple. Ces taux ne reflètent pas nécessairement les promotions en vigueur. Dans le cas de prêts pour un montant fixe, le taux annuel du coût d'emprunt (TAC) est équivalent 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.

LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES DE DESJARDINS: OPTIONS ET PROTECTIONS AVANTAGEUSES

OPTION MULTIPROJETS

«Option Multiprojets» vous permet de réemprunter les sommes remboursées sur votre prêt hypothécaire autant de fois que vous le souhaitez, sans frais juridiques ni autres frais. En plus de servir à l'entretien et à la rénovation de la propriété, l'option Multiprojets peut servir à l'achat d'une voiture, au paiement des études d'un enfant, à vous offrir un voyage, au rachat des droits REER inutilisés et bien plus encore.

REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

«Remboursement par anticipation» vous permet de rembourser annuellement, au moyen d'un ou plusieurs versements, avant échéance et sans indemnité, jusqu'à 15% du montant initial du prêt hypothécaire.

SOLUTION DE REMISE EN ARGENT POUR LES FRAIS DE DÉMARRAGE

Acheter une propriété comporte parfois des frais que vous aviez sous-estimés ou qui dépassent ce que vous aviez budgété, comme les droits de mutation, les impôts fonciers ou les frais de déménagement. Afin de vous aider à couvrir une partie de ces frais, demandez à votre conseiller notre solution de remise en argent pour les frais de démarrage lorsqu'un prêt hypothécaire vous est accordé pour l'acquisition d'une propriété¹. Elle vous permettra d'obtenir une somme pouvant aller jusqu'à 10 000 \$ pour pallier un manque éventuel.

Pour ce faire, le taux choisi selon le terme pour votre prêt hypothécaire sera sensiblement majoré² afin de refléter le montant de la remise en argent dont vous avez besoin.

L'ASSURANCE VIE ET L'ASSURANCE INVALIDITÉ

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

Au moment de décider d'opter ou non pour l'assurance invalidité, vous devez vérifier votre capacité à maintenir vos paiements hypothécaires, au cas où un accident ou une maladie vous empêcherait de travailler pendant un certain temps. Pour savoir si votre marge de manoeuvre vous permettrait de continuer à payer votre maison, prenez en considération toutes vos autres obligations financières (épicerie, vêtements, taxes, électricité, scolarité des enfants, médicaments, déplacements vers l'hôpital, autres emprunts, etc.).

Dépendamment du type de financement que vous aurez choisi, l'Assurance prêt ou l'Assurance prêt—marge Atout peut vous aider à protéger votre marge de manoeuvre en vous offrant deux protections: l'assurance vie et l'assurance invalidité.

- **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 vie prévoit également le versement d'un montant forfaitaire pour vous aider à vous organiser à la suite d'un diagnostic de cancer.
- **L'assurance invalidité** vous permet de maintenir votre niveau de vie en cas d'accident ou de maladie en vous aidant à effectuer vos remboursements selon la proportion d'assurance choisie.

1. Pour les propriétaires occupants d'un immeuble résidentiel de 4 logements et moins.

2. Les versements doivent respecter les maximums permis pour le calcul des amortissements bruts et nets de la dette.

L'ASSURANCE HABITATION

Quand vient le temps de prendre une assurance habitation, il arrive souvent que l'on ne sache trop quoi choisir.

Desjardins Assurances¹ se distingue des autres assureurs parce qu'elle vous offre une protection adaptée à votre réalité.

L'assurance habitation de Desjardins inclut une protection de base de type «tous risques» couvrant les pertes causées par un incendie, le vol, le vandalisme, les dégâts causés par une tempête de vent, etc., bref, la majorité des événements accidentels pouvant causer des dommages à votre habitation ou à vos biens meubles. Vous pouvez ensuite ajouter des protections optionnelles qui répondront spécifiquement à votre situation, par exemple, l'assurance pour votre piscine, votre spa, certains dégâts d'eau, etc.

Pour en savoir plus, consultez un agent en assurance de dommages de Desjardins Assurances à votre caisse, composez le 1 888 ASSURANCE (1 888 277-8726) ou visitez desjardinsassurancesgenerales.com.

LA DISTINCTION DESJARDINS: LA RISTOURNE

Desjardins, c'est plus qu'une banque. La ristourne de Desjardins en est une illustration concrète. En effet, votre caisse peut vous verser une ristourne à la fin de son année financière, en fonction de ses résultats financiers. Cela équivaut en quelque sorte à un rabais de taux supplémentaire qu'aucune autre institution financière ne peut vous offrir!

1. Desjardins Assurances désigne Desjardins Assurances générales inc.

QUELQUES TRUCS POUR REMBOURSER PLUS RAPIDEMENT VOTRE PRÊT

Choisissez le mode de 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 \$ (25 ans, terme de 5 ans, à 4,00%¹)

Mode de versement	Montant	Amortissement	Coût des intérêts
Mensuel	1 052,05 \$ / mois	25 ans	115 615 \$
Hebdomadaire standard	242,13 \$ / sem.	25 ans	114 769 \$
Hebdomadaire accéléré (mensuel divisé par 4)	263,13 \$ / sem.	21,8 ans	98 389 \$

CONCLUSION: En choisissant le mode de versements hebdomadaires accélérés au lieu du mode de versements mensuels, vous réduisez votre amortissement de 3,2 ans et économisez 17 226 \$, selon les hypothèses présentées ici à titre d'exemple.

- Augmentez 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).
- Si cela est possible, remboursez jusqu'à 15 % de l'emprunt initial chaque année (ou une fois par terme si le terme est de moins d'un an).
- Combinez plusieurs prêts hypothécaires et profitez du meilleur des deux mondes. De plus, comme les taux d'intérêt sur les produits variables sont très bas, si vous ajustez votre paiement à taux variable à celui du taux fixe, vous rembourserez votre hypothèque encore plus rapidement.

I. 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.

ÉTAPE 5

L'OFFRE D'ACHAT



L'OFFRE D'ACHAT

Vous avez eu le coup de foudre pour une maison. Tout y est. Elle correspond à ce que vous recherchez et à votre budget.

Vous voilà enfin à une étape charnière: l'offre d'achat. Rappelez-vous que les aspects juridiques de l'achat d'une propriété sont importants. Cette section a pour but de simplifier votre démarche. Avant de faire une offre, connaissez parfaitement vos engagements.

SOYEZ AU COURANT DE VOS ENGAGEMENTS

L'offre d'achat est un document très important liant juridiquement les parties. Sur ce contrat, une personne offre à une autre d'acheter son immeuble à certaines conditions. Par le fait même, il ne faut jamais signer trop rapidement une offre d'achat.

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

- l'adresse de l'immeuble et le numéro de lot;
- le montant du dépôt;
- la date de prise de possession;
- la répartition des taxes;
- l'échéance de l'offre (généralement entre 24 et 48 heures);
- les inclusions et les exclusions dans le prix de vente (ex.: luminaires, rideaux, tapis, appareils ménagers);
- l'obtention d'un prêt hypothécaire (montant, taux, terme);
- l'inspection satisfaisante des lieux par un spécialiste;
- la vente de votre maison actuelle;
- toute autre condition que vous jugez appropriée.

Les formulaires d'offre d'achat sont disponibles en librairie et auprès de votre courtier.

SACHEZ BIEN RÉAGIR

Une fois l'offre faite, que peut-il arriver? Le vendeur peut accepter ou refuser votre offre d'achat. S'il la refuse, il peut vous faire une contre-proposition (sur le prix, la date de prise de possession des lieux, etc.) que vous pouvez accepter ou refuser. Si vous refusez sa contre-proposition, vous pouvez alors formuler une autre contre-proposition. L'offre d'achat acceptée par le vendeur constitue pour lui une promesse de vente.

Une fois l'offre d'achat acceptée, 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.

LE GRAND JOUR : LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Au moment de conclure la vente, assurez-vous que votre notaire ait en main tous les documents nécessaires (acte d'hypothèque, 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 vos fonds, disponibles par l'entremise de votre conseiller de Desjardins.

L'aide-mémoire du propriétaire en annexe vous donnera une liste des choses à faire avant le déménagement.

PRÊT À BOUGER ? DES QUESTIONS ?

Félicitations! Vous avez franchi avec brio les cinq 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 à votre caisse. Ou encore, composez le 1 800 CAISSES ou visitez en tout temps le desjardins.com/maison.

Pour contracter un prêt hypothécaire, prenez rendez-vous avec votre conseiller de Desjardins ou un représentant hypothécaire de Desjardins. Ce dernier peut vous rencontrer à l'endroit et à l'heure qui vous conviennent, 7 jours sur 7.

Il est probable qu'au cours des années à venir vous ayez d'autres projets à concrétiser. Un retour aux études? Un voyage? Une voiture? Votre conseiller se fera un plaisir de vous accompagner pour vous aider à réaliser vos rêves, quels qu'ils soient.

ANNEXE I

LES BONNES ADRESSES

Agence de l'efficacité énergétique
1 866 266-0008
www.efficaciteenergetique.gouv.qc.ca

**Association des professionnels
de la construction et de l'habitation
du Québec (APCHQ)**
1 800 468-8160 ou 514 353-9960
www.gomaison.com et www.apchq.com

Association canadienne de l'immeuble
613 237-7111
www.crea.ca

Association de la construction du Québec (ACQ)
1 888 868-3424 ou 514 354-0609
www.acq.org

Bureau d'assurance du Canada (BAC)
1 877 288-4321 ou 514 288-4321
www.bac-quebec.qc.ca

Canadian Home Builders' Association
613 230-3060
www.chba.ca

Genworth Financial Canada (GFC)
1 877 470-4144
www.genworth.ca

Maîtres Bâisseurs
1 855 218-6038 ou 514 354-6508
www.maitresbatisseurs.com

**Société canadienne d'hypothèques
et de logement (SCHL)**
1 800 668-2642 ou 613 748-2000
www.cmhc-schl.gc.ca

ANNEXE 2

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'entre 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 comptez changer 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 pour une dernière fois.

Bienvenue chez vous!

desjardins.com/maison
1 800 CAISSES



100 % Ce document est imprimé sur du papier Rolland Enviro.



Desjardins