



L'achat d'une maison est sans doute l'investissement le plus important que vous ferez au cours de votre vie. Cet achat nécessite de la réflexion, mais surtout, de la planification. Il est primordial que vous soyez bien renseigné et conseillé lors de chacune des étapes du processus, depuis l'évaluation de votre capacité d'emprunt jusqu'à l'obtention de vos clés.

Les neuf étapes pour acheter une maison

1 Évaluez votre capacité d'emprunt. En effectuant votre bilan financier, votre conseiller de la Banque Nationale pourra vous aider à évaluer votre capacité d'emprunt.

2 Déterminez votre mise de fonds. Pour acheter une maison, vous devez être en mesure de payer de votre poche un certain pourcentage du prix d'achat.

Pourquoi effectuer une mise de fonds ?

La mise de fonds diminue le montant de votre emprunt et, par le fait même, réduit les intérêts à payer lors de vos versements.

Il est toutefois important d'évaluer vos besoins et votre budget avant de déterminer le montant de votre mise de fonds. Prévoyez-vous des dépenses à court terme ? Disposez-vous d'économies en cas d'imprévu ?

De combien disposez-vous ?

- › Vous disposez d'au moins 20 % du prix d'achat

Si vous effectuez une mise de fonds correspondant à 20 % et plus du prix d'achat de votre propriété, vous pourriez être admissible à un prêt conventionnel (non assuré). Vous pourriez ainsi éviter les frais liés à l'assurance prêt hypothécaire.

- › 20 % du prix d'achat vous semble hors d'atteinte

Lorsque le financement hypothécaire représente plus de 80 % de la valeur de la propriété, les banques doivent en vertu de la loi souscrire une assurance prêt hypothécaire auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou de Genworth Financial Canada. Une prime d'assurance hypothécaire est dans ce cas exigible¹. Plus le montant de la mise de fonds est petit, plus la prime sera élevée.

3 Prévoyez les coûts additionnels. Plusieurs dépenses sont liées à l'achat d'une maison. Or, comme ces frais peuvent avoir un effet sur la somme que vous prévoyez consacrer à votre mise de fonds, il est important d'en tenir compte lors de votre démarche d'achat. En voici quelques exemples :

Les frais de transactions hypothécaires

- › Les frais d'inspection et d'évaluation
- › La taxe sur la prime de l'assurance-prêt hypothécaire pour les propriétés du Québec et de l'Ontario
- › Les taxes de vente fédérale et provinciale (à l'achat d'une maison neuve)

Les taxes foncières

- › Les taxes municipale et scolaire
- › La taxe de mutation immobilière au Québec (taxe de Bienvenue)
- › L'ajustement des taxes foncières payées d'avance par votre vendeur

Autres dépenses

- › Les frais de déménagement
- › Les frais d'assurance habitation
- › Les frais d'aménagement (peinture, décoration, etc.)
- › Les frais de service (électricité, chauffage, etc.)

4 Demandez un prêt préautorisé². Il vous permettra de déterminer votre pouvoir d'achat tout en augmentant votre pouvoir de négociation.

5 Trouvez votre propriété. N'attendez plus et commencez vos recherches ! Pour quel type d'habitation opterez-vous ? Une maison, un condo, un duplex ? Vivrez-vous en ville ou à la campagne ? Achèterez-vous une maison neuve ou une maison existante ? Voici d'importantes questions auxquelles vous devez répondre.

Un agent immobilier peut vous épauler dans la recherche d'une maison existante. Si vous achetez une maison neuve, vous devrez transiger directement avec le constructeur (ou avec ses vendeurs). Vous préférez effectuer vos propres recherches ? Les journaux et les sites Internet des agences immobilières sont de bons endroits pour avoir un aperçu des propriétés mises en vente.

6 Effectuez votre offre d'achat. L'offre d'achat constitue un document juridique qui vous engage irrémédiablement à respecter toutes les conditions qui y apparaissent. Il est donc important de la préparer avec soin. Aussi, comme elle sert à établir les clauses du contrat de vente, il est préférable de consulter un notaire ou un avocat avant de la signer, l'avis d'un professionnel pouvant vous éviter de bien mauvaises surprises.

7 Choisissez votre solution hypothécaire. De façon générale, les Canadiens accèdent à la propriété grâce à un prêt hypothécaire², c'est-à-dire à un prêt à long terme qui utilise la propriété achetée comme garantie du prêt consenti.

8 Protégez votre prêt. Assurez-vous que personne n'aura à se soucier de vos dettes, advenant une invalidité, un décès ou une maladie grave, en assurant votre prêt.

9 Obtenez vos clés !

Comme plusieurs facteurs entrent en ligne de compte lors du choix d'une solution hypothécaire, nous vous invitons à prendre rendez-vous avec votre conseiller, qui se fera un plaisir de vous présenter les nombreuses possibilités qui s'offrent à vous, ou à visiter bnc.ca/hypothèque.

¹La prime d'assurance pourra être ajoutée au montant global de votre prêt hypothécaire. Les frais d'analyse de dossier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ou de Genworth Financial Canada, de même que les taxes applicables sur la prime, doivent être payés séparément. ²Sous réserve de l'approbation de crédit de la Banque Nationale. Certaines conditions s'appliquent.