

Dépenses prévoir pour l'achat d'une maison?

Acquérir une propriété vient avec son lot de dépenses. Certaines ne sont payées qu'une seule fois, alors que d'autres s'ajouteront au budget annuel ou mensuel.

1. L'inspecteur en bâtiment

L'inspection de la propriété n'est pas obligatoire, mais elle est fortement recommandée pour minimiser les mauvaises surprises. Cette étape permet de déceler des problèmes majeurs apparents, de prévoir les rénovations à court, moyen et long terme, et ultimement, de négocier le prix de vente. Pour se protéger, les acheteurs incluent généralement une condition d'inspection à leur offre d'achat.

Une inspection coûte généralement 500 \$ et plus selon le type de propriété.

2. L'évaluateur agréé

Une évaluation professionnelle est parfois requise par les institutions financières pour obtenir un prêt hypothécaire. Elle peut aussi être réalisée pour connaître la valeur marchande de la propriété avant l'achat.

Selon l'immeuble et la localisation, une évaluation coûte au moins 500 \$.

3. Le notaire

Au Québec, la clôture d'une transaction immobilière se déroule chez le notaire. En principe, l'acheteur choisit le professionnel qui va préparer l'acte de vente, faire l'inscription au registre foncier et effectuer toutes les vérifications nécessaires. C'est donc l'acheteur qui doit assumer la plupart des honoraires et des frais de transaction.

Montant estimé +/- 1500 \$.

** Assurance titre exigé par beaucoup de prêteurs. Principalement pour les achats de **constructions neuves, condominium ou vente entre propriétaire**. Le coût approximatif est de +/- 300 \$. Celle-ci sera prise par l'entremise du notaire attitré à votre transaction.

4. L'assurance prêt hypothécaire

Si la mise de fonds est inférieure à 20 % de la valeur de la propriété, l'acheteur devra souscrire à une assurance prêt hypothécaire, par exemple auprès de la SCHL, Sagen ou Canada Guaranty.

% de la mise de fonds	Prime s'appliquant au montant total du prêt
5 %	4 %
10 %	3,10 %
15 %	2,80 %

N'oubliez pas que cette prime d'assurance hypothécaire est financée, donc ajoutée sur le prêt hypothécaire. **Vous devrez cependant prévoir de payer la TVQ sur cette prime. La taxe de vente du Québec de 9% devra être payée chez votre notaire.**

5. L'indemnité hypothécaire

Divorce, naissance ou changement d'emploi : les raisons de prendre une nouvelle hypothèque avant la fin du terme sont nombreuses. Attention, car l'indemnité exigée pour résilier un contrat de prêt hypothécaire pourrait vous prendre par surprise. Le calcul de cette indemnité varie selon le prêteur hypothécaire et dépend des conditions inscrites à l'entente, mais ce montant peut représenter des centaines, voire des milliers de dollars.

6. La taxe de bienvenue

Communément appelé « taxe de bienvenue », le droit de mutation immobilière est perçu par la municipalité quelques semaines ou quelques mois après la signature de l'acte de vente. Cette taxe est calculée à partir du plus élevé des montants suivants :

- le prix payé à l'achat OU
- la valeur de la propriété selon l'évaluation municipale.

7. Les taxes municipales et scolaires

Basées sur la valeur de la résidence et du terrain, les taxes municipales servent à payer des services publics comme le traitement des eaux usées ainsi que les services d'aqueduc et d'égout. Quant à la taxe scolaire, elle finance certaines activités de la commission scolaire comme l'administration des établissements, l'entretien des immeubles et une partie du transport scolaire.

Dans les deux cas, il s'agit de taxes récurrentes, qu'il faudra payer tous les ans.

8. L'assurance habitation

Une bonne assurance habitation protège la propriété et les biens lors d'un sinistre, tel qu'un incendie ou un vol. Elle inclut souvent une assurance générale de responsabilité civile, c'est-à-dire la protection contre les dommages corporels ou matériels qu'un propriétaire pourrait causer involontairement à un autre individu ou à ses biens.

Il faut noter que le passage de locataire à propriétaire peut représenter une augmentation considérable de la prime d'assurance habitation.

9. Les frais de déménagement

Le coût du déménagement ne doit pas être sous-estimé. En faisant appel à une compagnie de déménagement ou à des amis et un camion en location, changer de domicile est rarement gratuit. Même les fournisseurs de câblodistribution ou d'Internet peuvent facturer certains frais de service liés à un changement d'adresse.

10. L'aménagement et les rénovations

L'installation dans un nouvel espace pousse souvent les propriétaires à faire l'achat de meubles et d'électroménagers. Lorsqu'il s'agit d'une première habitation, les dépenses sont plus grandes. On n'a qu'à penser à la tondeuse ou à la souffleuse... et à l'ensemble de patio. Eh oui, l'aménagement extérieur fait partie des frais régulièrement oubliés. De petits travaux, voire des rénovations majeures, sont parfois nécessaires. Une salle de bain au goût du jour et une couche de peinture fraîche dans toutes les pièces peuvent représenter un investissement important. Et si des imprévus surviennent ? Là encore, la facture risque de grimper très rapidement.