

Les 10 étapes du processus d'achat d'une maison

Il est naturel de se sentir un peu dépassé et stressé au moment de se lancer dans l'achat d'une maison. Pourtant, avec un peu de planification et le soutien de partenaires de confiance, vous trouverez la maison qui vous convient. Voici un guide étape par étape pour l'achat de votre première maison.

ÉTAPE 1 – Établir son budget

Si vous établissez un bon budget, vous verrez plus facilement comment mettre de l'argent de côté pour la mise de fonds et les coûts supplémentaires, comme l'entretien. Ce budget déterminera aussi le prix de la propriété que vous pouvez acheter et vous aidera à économiser pour les renovations.

ÉTAPE 2 – Étudier les options hypothécaires

Quand vous commencerez à chercher, vous verrez qu'il y a différents types de prêts hypothécaires. Si vous n'avez pas la mise de fonds de 20 % requise pour un prêt hypothécaire conventionnel, vous êtes peut-être admissible à un prêt hypothécaire à ratio élevé, combiné à une assurance prêt hypothécaire, qui permet une mise de fonds moindre. Avant de commencer à chercher une propriété, vous devriez être préapprouvé pour un prêt hypothécaire, ce qui indiquera au vendeur que vous êtes financièrement prêt à faire une offre assortie de moins de conditions.

ÉTAPE 3 – Choisir son courtier immobilier

Votre courtier immobilier joue un rôle clé dans votre expérience d'achat d'une maison. Il vous montrera des propriétés qui correspondent à vos critères, vous guidera tout au long du processus d'achat, négociera le meilleur prix possible, présentera des offres assorties de conditions et les documents de clôture.

ÉTAPE 4 – Trouver un notaire

Il est important de faire appel à quelqu'un de spécialisé dans l'immobilier et dans votre type de propriété. Votre notaire pourra vous aider à négocier et à examiner toutes les descriptions et tous les documents juridiques. Si vous vous retrouvez dans une guerre d'enchères, il est également utile de demander à un notaire d'examiner votre offre d'achat avant de la présenter. De plus, un notaire spécialisé en droit immobilier effectuera une recherche de titre et vérifiera s'il y a des impôts et des privilèges impayés sur la propriété.

ÉTAPE 5 – Recherche d'une propriété

Créez votre liste de souhaits

La recherche d'une propriété peut être un long processus. Pour gagner du temps, il est bon de savoir exactement ce que vous cherchez dans un logement. Prenez le temps de réfléchir à vos besoins immédiats, à vos projets d'avenir et à votre mode de vie. Pendant vos recherches de propriété, vous serez peut-être tenté de vous concentrer sur l'habitation elle-même, mais n'oubliez pas de considérer la propriété dans son ensemble : le terrain, le quartier, l'environnement. À quelle distance sont les installations et les services qui sont importants pour vous? À quelle distance la propriété est-elle de votre famille et de vos amis? Si la nature est importante pour vous, la propriété vous offre-t-elle suffisamment d'espaces verts?

ÉTAPE 6 – Faites votre offre

Votre courtier présente l'offre et la date de clôture. Le vendeur accepte l'offre, la rejette ou fait une contre-offre.

ÉTAPE 7 – Inspection de la propriété ou garantie des maisons neuves

Faire inspecter la propriété est affaire de choix, mais c'est une idée judicieuse quand il ne s'agit pas d'une maison neuve, car cela peut vous faire sauver de l'argent et vous épargner du stress en vous révélant tout problème important lié à la propriété. Vous pouvez choisir de rendre votre offre d'achat conditionnelle au résultat de l'inspection. Si votre inspection révèle des problèmes majeurs, vous pourrez négocier les réparations avec le vendeur avant de conclure la transaction, ou retirer votre offre en toute légalité.

Qu'est-ce que la garantie des maisons neuves?

Les garanties pour les maisons neuves sont habituellement utilisées lorsque vous achetez une maison neuve (elles diffèrent de l'assurance habitation). Le constructeur offre une garantie pour les nouvelles maisons afin de couvrir des choses comme les dépôts et les dates d'achèvement, ainsi que la main-d'oeuvre et les matériaux pendant au moins un an après la construction de la maison. Dans plusieurs provinces au Canada, ces garanties vous protègent aussi contre les problèmes structurels pendant un minimum de cinq ans.

ÉTAPE 8 – Finalisation de la transaction

Il est indéniable que c'est l'une des étapes les plus emballantes du processus d'achat d'une propriété. La finalisation de la transaction comprend l'approbation finale de votre prêt hypothécaire et une rencontre avec votre notaire pour examiner des détails tels que les rapports d'assurance et de condition, et les résultats de la recherche de titre.

ÉTAPE 9 – Préparatifs de déménagement

Il y a beaucoup à faire avant d'emménager dans votre nouvelle propriété. Pour commencer, vous devrez faire transférer les services publics comme le gaz et l'électricité, et d'autres services dont le téléphone, le câble et internet. Si vous êtes actuellement locataire, vous devrez donner un préavis suffisant à votre propriétaire. De plus, n'oubliez pas de faire acheminer votre courrier à votre nouvelle adresse et d'embaucher une entreprise de déménagement. Il est bon d'explorer le quartier à l'avance pour trouver les médecins locaux, les écoles, les terrains de jeux, les centres de conditionnement physique et les parcs à chiens.

ÉTAPE 10 – Date de clôture

C'est le jour où vous prenez légalement possession de la propriété. Votre avocat remplit les documents (pour que la propriété soit à votre nom), les paiements sont finalisés et vous recevez l'acte et les clés. Félicitations! Votre rêve de devenir propriétaire est maintenant réalité!

