

Le processus d'achat : Le budget intelligent pour les coûts inconnus de l'accession à la propriété

L'achat de votre première maison se résume à un budget intelligent – économiser suffisamment d'argent pour verser une mise de fonds, faire des calculs pour déterminer le montant du prêt hypothécaire que vous pouvez vous permettre de contracter, affecter des fonds aux réparations à effectuer vous-même pour que votre habitation soit en bon état. Toutefois, vous aurez d'autres coûts. La bonne nouvelle : la planification vous assure que les obstacles financiers ne vous détourneront pas de vos plans d'accession à la propriété.

Préparez-vous pour ces coûts supplémentaires :

1. L'inspection Du Domicile

Bien que dans des marchés serrés comme Montréal, Toronto et Vancouver les offrants laissent parfois tomber l'inspection du domicile, les acheteurs bien informés ont cependant tendance à investir dans un rapport d'inspection du domicile avant de déposer une offre. Un inspecteur d'habitations certifié peut vous faire économiser des milliers de dollars en vous avisant des zones problématiques et des réparations nécessaires.

2. Les Frais Juridiques

Lorsque vous avez signé votre offre d'achat, vous devrez engager un avocat en droit immobilier ou un notaire au Québec pour gérer la paperasse et traiter vos transactions. Cela comprend une recherche de titre, l'inscription de votre nouvelle maison à votre nom et s'assurer que la mise de fonds et les droits de cession immobilière sont versés dans les bureaux correspondants à temps.

3. Les Droits De Cession Immobilière Provinciaux

La plupart des provinces facturent des droits de cession immobilière lorsque vous achetez une propriété. Les taux sont un pourcentage qui varie selon la valeur de la propriété. Pour contrebalancer ces coûts, certaines provinces ou villes offrent des rabais de droits de cession immobilière pour les acheteurs d'une première maison. Consultez le site Web de votre gouvernement provincial ou municipal pour obtenir plus de renseignements sur les ressources et les rabais disponibles.

4. Les Frais Provinciaux D'enregistrement De Prêt Hypothécaire

Vérifiez si votre province perçoit des frais d'enregistrement de prêt hypothécaire sur les ventes de titres de propriété qui impliquent une hypothèque.

5. Les Droits De Cession Immobilière Municipaux

Pour les Torontois, le percepteur immobilier frappe deux fois, avec les seuls droits de cession immobilière municipaux au Canada, qui sont payés en plus des droits provinciaux. Il est recommandé de vérifier si votre municipalité possède une taxe municipale similaire.

6. L'assurance Prêt Hypothécaire

Tous les prêts hypothécaires à ratio élevé (ceux dont la mise de fonds de l'emprunteur est inférieure à 20 % du prix d'achat de la maison) nécessitent une assurance prêt hypothécaire d'un assureur comme Sagen. La prime d'assurance est normalement ajoutée au prêt hypothécaire et payée par les propriétaires.

7. L'assurance Du Titre De Propriété

L'assurance du titre de propriété vous protège contre les pertes découlant des défis de propriété de votre maison. Cela inclut notamment la fraude et la falsification ainsi que les défauts de titre (comme les privilèges impayés sur la propriété, les empiètements, etc.).

8. Les Rajustements

Si le vendeur a prépayé les impôts fonciers ou les frais des services publics, vous devrez les lui rembourser selon le prorata.

9. Les Coûts De Déménagements

Et n'oubliez pas le grand jour! Emménager dans une nouvelle maison, c'est plus que simplement plier bagage et acheter des matériaux. Vous devrez penser à des déménageurs spécialisés pour les articles plus fragiles ou plus lourds, à payer un déménageur ou au coût pour nourrir les amis que vous aurez recrutés pour cette journée.

10. L'assurance Habitation

Pour protéger votre foyer et son contenu.

Les Frais De Propriété

Informez-vous au sujet de ces trois coûts imprévus propres aux maisons :

1. Les Dépôt Sur Les Services Publics Si vous êtes un nouveau client, on pourrait vous demander un dépôt sur les services publics lorsque vous vous abonnez à ces services.

2. Les Améliorations De La Maison Lorsque vous vous y attendez le moins, vous pourriez avoir besoin d'installer une nouvelle toiture ou d'arracher la fausse brique afin que votre maison soit admissible à l'assurance habitation (ou à un taux préférentiel).

3. Les équipements D'entretien domiciliaire Comme locataire, vous n'aviez besoin que d'une petite boîte à outils. Mais comme le savent tous les propriétaires de maison, les outils électriques et les appareils d'entretien de propriété comme une tondeuse, un nettoyeur à haute pression, un aspirateur de liquides et de poussière, des échelles et d'autres articles sont essentiels!

Les Coûts De Condo

Préparez-vous pour ces trois coûts possibles pour les propriétaires de condominiums.

1. Les Évaluations Spéciales Parfois, une réparation majeure à effectuer sur l'immeuble mine le fonds de réserve collectif du condominium (que vous payez dans vos frais de condo mensuels). Lorsque cela arrive, il se peut que vous vous trouviez face à une lourde charge supplémentaire.

2. Le Loyer Oui, le loyer! Si vous avez acheté sur plan, ne vous étonnez pas si des retards de construction repoussent votre date d'emménagement de plusieurs mois. Entre-temps, à moins de pouvoir habiter avec des amis ou de la famille, vous devrez payer un propriétaire.

3. Les Droits D'occupation Cela peut prendre des mois avant qu'une société de condominium puisse enregistrer un nouvel immeuble auprès de la municipalité. Vous pouvez emménager, mais, technique ment, vous n'êtes pas encore propriétaire de votre condo; vous recevrez donc des frais d'occupation (aussi connus comme le « loyer fantôme »).

