

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#62

Madame,
Monsieur,

Les experts du site **info-immobilier-rive-nord.com** sont heureux de vous transmettre ce dossier **InfoMaison**. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

Bien que **vosre mise de fonds et vosre prêt hypothécaire** servent à couvrir le prix d'achat de vosre maison, il est judicieux de prendre en compte **les autres dépenses liées à l'achat d'une maison**.

Vosre paierez certains frais au début du processus d'achat de la maison et d'autres coûts, appelés frais de clôture ou débours, lorsque les derniers détails de l'achat seront réglés.

Frais de clôture

Outre le prêt hypothécaire, l'achat d'une maison comporte des frais de clôture, notamment des frais d'évaluation, des frais juridiques et des assurances. Les frais de clôture sont des frais initiaux que vous devez déboursier lorsque vous achetez une propriété, habituellement avant d'y emménager.

En général, les frais de clôture représentent au total **entre 3 % et 4 % du prix d'achat**. Ces frais varient en fonction de la province et de la municipalité et sont souvent liés au prix de la maison. Votre prêteur, votre conseiller juridique et votre agent immobilier peuvent vous aider à en évaluer le montant.

Lorsqu'on songe aux dépenses liées à l'achat d'une maison, il n'y a pas que les versements hypothécaires mensuels. Voici certains des frais de clôture non répétitifs que vous pourriez devoir payer :

- frais d'évaluation;
- frais juridiques;
- assurance de titres;
- frais d'enregistrement foncier (que l'on appelle aussi droits de cession immobilière, frais de publication des actes ou taxe relative à l'achat d'une propriété), taxe de bienvenue ou taxe de mutation;
- impôt foncier ou services publics payés à l'avance (pour rembourser au vendeur les coûts déjà payés);
- coût du certificat de localisation (ou levé);
- inspection de la qualité de l'eau;
- inspection de la fosse septique (le cas échéant).

Frais d'évaluation.

Le prêteur hypothécaire peut exiger une évaluation de la propriété, à vos frais. Elle coûte habituellement de **250 \$ à 350 \$**, et ces frais sont généralement inclus dans les frais que le prêteur vous charge pour ouvrir votre dossier. L'évaluation est faite par un évaluateur professionnel indépendant engagé par le prêteur et sert à établir la valeur marchande de la propriété et déterminer si le prix de vente de la maison est raisonnable, compte tenu du marché.

Frais d'inspection de la maison.

Même si elle n'est pas obligatoire il est recommandé d'inclure une inspection en bâtiment parmi les conditions de votre offre d'achat. L'inspecteur en bâtiment, décrit l'état de la propriété et vous remet un rapport écrit sur la structure et les systèmes de la maison. Les frais de cette inspection sont généralement à la charge de l'acheteur et peuvent

coûter autour de **500 \$**.

Si l'inspecteur en bâtiment soupçonne la présence d'ocre ferreuse ou de problèmes d'humidité ou de contaminants, comme la pyrite, le radon ou l'urée formaldéhyde, il vous recommandera l'engagement d'un expert spécialisé

Arpentage de la propriété:

L'arpentage est généralement payé par le vendeur de la propriété. Celui-ci se doit de vendre une maison avec des titres clairs, dont le certificat de localisation.

L'arpentage établit les délimitations, les mesures et l'emplacement des structures principales de même que toute servitude enregistrée ou simplement visible comme : un droit de passage ou de tout empiètement sur la propriété comme : la clôture d'un voisin, sur la propriété convoitée ou de l'empiètement d'une structure de la propriété convoitée sur le terrain du voisin.

Les frais sont déterminés par la complexité et la grandeur du terrain à arpenter, bien que généralement ça tourne autour de **1,000 \$**

Frais juridiques (incluant les déboursements) – et dépenses afférentes :

Il s'agit des honoraires que vous devez verser pour les services d'un notaire (dans les autres provinces canadiennes, il s'agit d'un avocat).

Ces frais sont payables par l'acheteur, à la clôture de la transaction, ils sont assujettis à la TPS et à la TVQ et peuvent varier entre **1,000 \$ et 2,500 \$**, selon l'étendue des services offerts.

Normalement, ces frais couvrent la recherche de titres, la rédaction d'un acte de vente et la préparation de l'acte d'hypothèque. Les frais d'enregistrement et autres débours sont aussi inclus.

Assurez-vous que l'offre de service de votre notaire fait état de toutes les dépenses afférentes et non uniquement des frais juridiques.

Frais juridiques payables par le vendeur :

Dans le cas où le vendeur possède une hypothèque, le notaire devra faire le nécessaire pour payer complètement le relevé hypothécaire du vendeur, afin de remettre à l'acheteur des titres clairs et libres de toutes dettes. Ces frais sont généralement appelés **Frais de quittance et varie normalement de 100 \$ à 300,\$**

Assurance de titres :

L'assurance-titres est un contrat d'assurance qui vous protège vous, le propriétaire de la maison, contre les vices dans la confection du titre de propriété ou contre des

problèmes liés au titre de propriété ou de contestations qui pourraient viser votre propriété.

L'assurance de titres est optionnelle et couvre les problèmes qui pourraient survenir comme des cas d'irrégularités d'arpentage, ou de votre pouvoir de vente, de prêts hypothécaires impayés ou dans le cas d'empiètement (p. ex., une structure de votre propriété est en fait située sur la propriété voisine et doit être retirée), de privilèges grevant actuellement le titre de propriété, de fraude visant des titres de propriété, et de tout autre problème concernant les propriétaires précédents.

Les frais encourus sont généralement à la charge du vendeur, et son coût approximatif est d'environ **250 \$** payable avant la clôture de la transaction.

Certificat de localisation :

Un certificat de localisation est un rapport dressé par un arpenteur-géomètre interprétant la position des édifices et de ses accessoires d'une propriété auquel est joint un plan montrant les lieux.

Ce rapport nous renseigne sur diverses questions comme : La position des bâtiments, la réglementation en vigueur, les servitudes, la concordance des titres.

Le prêteur hypothécaire peut exiger un certificat de localisation récent ou une assurance-titres, ou un levé à jour, avant d'autoriser le versement du prêt hypothécaire.

Le notaire ou l'avocat en a aussi besoin pour procéder au transfert de la propriété. Si les documents ne sont pas à jour, l'offre d'achat devrait préciser qui, de l'acheteur ou de vous-même, paiera les frais d'obtention du certificat requis.

Le certificat de localisation ou le levé peut coûter de **1 000 \$ à 2 000 \$**.

La coutume veut que le vendeur fournisse le certificat. Cette coutume est reprise dans la plupart des offres d'achat que l'on trouve sur le marché, et notamment dans celles de la chambre d'immeuble à l'article 6.4 : « Le vendeur fournira à l'acheteur... un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre indiquant l'état actuel de la propriété; tout nouveau certificat étant à la charge de l'acheteur s'il ne révèle aucune modification au certificat précédent ».

Acompte et mise de fonds.

L'acompte fait partie de la mise de fonds et doit être versé lorsque vous faites une offre d'achat. Le montant de l'acompte varie selon l'endroit, mais il peut atteindre **au maximum 5 % du prix d'achat**.

Si vous désirez verser une mise de fonds de 5 % et si vous donnez un acompte correspondant à 5 % du prix de la propriété, cet acompte tiendra lieu de mise de fonds.

Ajustement des intérêts

Le paiement des intérêts sur toute période écoulée entre la date de clôture de l'achat et la date du premier versement hypothécaire.

La plupart des prêteurs s'attendent au premier versement hypothécaire un mois après la clôture. Si la clôture a lieu en milieu de mois, certains prêteurs demandent que le premier versement, représentant au moins les intérêts accumulés durant cette période, soit fait au début du mois suivant, soit deux semaines avant la date à laquelle vous pensiez l'effectuer.

Vous pouvez éviter cet ajustement en faisant en sorte que votre premier versement hypothécaire soit effectué exactement à une période de paiement après la date de signature de clôture.

Lorsque vous ferez votre demande d'hypothèque, vérifiez la façon dont le redressement des intérêts est calculé. Cet ajustement, des intérêts - varient de **100 \$ à 1,000\$** selon le montant de l'hypothèque et des modalités et est normalement payable à la clôture de la transaction.

Droits sur les mutations immobilières ou la taxe dite de bienvenue Source : ACAIQ Mars 2007 •

En vertu de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (1), les municipalités doivent percevoir un droit lors du transfert de la propriété d'un immeuble situé sur leur territoire. C'est ce qu'on appelle le droit de mutation, plus connu sous le nom de « taxe de bienvenue ».

Cette « taxe » qui doit être payée par l'acquéreur de l'immeuble, se calcule de la façon suivante :

Premièrement, on doit déterminer la base d'imposition du droit de mutation de l'immeuble. Il s'agit du montant le plus élevé parmi les trois suivants :

1. Le prix payé;
2. S'il diffère du prix effectivement payé, le montant de la contrepartie inscrite à l'acte de vente;
3. Le montant de la valeur marchande de l'immeuble au moment de son transfert, soit la valeur de l'immeuble indiquée au rôle d'évaluation multipliée par le facteur comparatif. Il ne faut pas se fier uniquement au facteur comparatif apparaissant au compte de taxes puisqu'il peut différer de celui indiqué au rôle d'évaluation. En effet, le compte de taxes ne reflète que le facteur comparatif établi pour le premier exercice financier auquel le rôle s'applique. Il se peut que le facteur comparatif soit modifié subséquemment, pour les exercices financiers suivants.

Deuxièmement, partant de la base d'imposition établie à la première étape, on effectuera le calcul suivant :

0,5 % de la première tranche de 50 000 \$;

1% de la tranche entre 50 000 \$ et 250 000 \$;

1,5 % pour la tranche de la base d'imposition excédant 250 000 \$.

2.0% pour la tranche de la base d'imposition excédant 500,000 \$ (Pour Montréal seulement)

Exemple:

Un immeuble est vendu pour une somme de 265 000 \$. La valeur de l'immeuble apparaissant au rôle d'évaluation est de 260 000 \$ et le facteur comparatif est de 1,02. La base d'imposition est donc établie à 265 200 \$, soit le montant le plus élevé entre le prix de vente (265 000 \$) et la valeur marchande de l'immeuble (Valeur de l'immeuble inscrite au rôle multipliée par le facteur comparatif : 260 000 \$ x 1,02 = 265 200 \$).

En conséquence, les droits de mutations dus à la municipalité sont de 2 478 \$, soit :

0,5 % x 1ère tranche de 50 000 \$ = 250 \$

1,0 % x tranche entre 50 000 \$ et 250 000 \$ = 2 000 \$

1,5 % x 15 200 \$, tranche supérieure à 250 000 \$ = 228 \$

Calcul de la taxe de mutation du Québec

Loi concernant les droits sur les mutations immobilières, L.R.Q., chapitre D-15.1.

Localisation de l'immeuble:

- Montréal
 Hors de Montréal

Inscrivez le plus élevé:

\$

1. De la valeur au rôle de l'évaluation (multiplier par le facteur du rôle)
2. du prix payé (contrepartie fournie pour le transfert)
3. du montant de la contrepartie stipulé pour le transfert

Taxe de mutation

\$

Le montant de la taxe est calculé sur le plus haut montant des trois montants de la base d'imposition et suit le barème suivant:

Pour Québec (hors Montréal)

:

0.5 sur les premiers 50 000\$
1.0% de 50 001\$ à 250 000 \$
1.5% sur la tranche qui excède 250 001\$
..
.
..

Pour Montréal (depuis le 26 janvier.. 2010)

0.5 sur les premiers 50 000\$
1.0% de 50 001\$ à 250 000
1.5% sur la tranche de 250 001\$ à
500 000\$.
2% sur la tranche qui excède.
500 000\$

Assurance-habitation.

Les prêteurs hypothécaires exigent que vous protégiez votre maison contre le feu et les dommages dus aux intempéries en souscrivant une assurance contre l'incendie. Habituellement, une telle assurance protège aussi vos biens.

Le prêteur hypothécaire exige ce genre d'assurance parce que la propriété est donnée en garantie. Le montant de cette assurance couvre les frais de reconstruction de votre maison et son contenu.

L'assurance-habitation doit être en vigueur le jour du transfert de la propriété. Prévoyez payer entre **300 \$ et 700 \$** pour la plupart des propriétés. Le montant varie en fonction du niveau de protection, de la région et du type de propriété et est normalement payable avant la clôture de la transaction.

Redressements d'impôts fonciers et de factures de services publics.

Le prix d'achat d'une maison existante est toujours payable « sous réserve des redressements habituels » à la clôture. Autrement dit, tout montant que le vendeur a déjà payé, à l'avance, avant la date de conclusion de la transaction de vente fera l'objet d'un redressement, de sorte que vous rembourserez l'excédent au vendeur, et inversement.

Les redressements les plus courants concernent les impôts fonciers et les factures de services publics qui ont été payés à l'avance comme le mazout, l'électricité, la taxe scolaire.

Toutes les taxes foncières, les factures de services publics et tous les autres frais engagés après la conclusion de la transaction sont à la charge de l'acheteur. Habituellement ces frais peuvent être évalués à l'avance à l'aide de votre courtier immobilier.

Assurance prêt hypothécaire

Habituellement, une somme correspondant à au moins 20 % du prix d'achat est exigée si vous contractez un **prêt hypothécaire ordinaire**. Grâce à l'assurance, prêt hypothécaire, vous pouvez faire l'achat d'une maison avec une mise de fonds de 5 % seulement.

Si votre mise de fonds est inférieure à 20 % du prix d'achat de votre maison, vous devez verser une prime d'assurance unique. Vous pouvez prendre des dispositions pour payer la prime à la compagnie prêteuse avant la clôture, sinon elle peut être ajoutée au capital de votre prêt hypothécaire. Dans ce dernier cas, vous paierez des intérêts sur la prime au même taux que celui que vous payez sur votre prêt hypothécaire.

Les prêts hypothécaires, à quotité de financement élevée ou à rapport prêt-valeur élevé (mise de fonds inférieure à 20 %) nécessitent une **assurance contre le défaut de paiement**. Le coût est habituellement ajouté au prêt hypothécaire et varie entre 1,25 % et 3,75 % selon la mise de fonds initiale. Une prime additionnelle de 0,25 % s'applique pour les prêts hypothécaires à taux variable.

Assurance-vie pour prêt hypothécaire

L'assurance vie pour prêt hypothécaire est optionnelle et procure la tranquillité d'esprit. Elle assure la sécurité financière de votre famille en remboursant la totalité ou une portion de votre prêt hypothécaire (jusqu'à concurrence de 500 000) advenant votre décès ou celui de votre conjoint.

Son coût varie, coût variable selon âge, santé et nature du prêt, mais il peut être inclus dans vos versements hypothécaires périodiques pour plus de commodité.

Inspection de la qualité de l'eau.

Si l'eau provient d'un puits, vous voudrez vérifier si elle est potable et si la réserve est suffisante. Vous pouvez négocier le paiement des frais avec le vendeur et les inclure dans votre offre d'achat.

Inspection de la fosse septique.

Si la maison a une fosse septique, vous devriez la faire vérifier pour vous assurer qu'elle fonctionne efficacement. Vous pouvez négocier le paiement des frais avec le vendeur et les inclure dans votre offre d'achat.

Frais de déménagement

Ces frais varient selon que vous vous chargiez vous-même de votre déménagement, que vous louiez un camion ou que vous ayez recours aux services de déménageurs professionnels.

Frais supplémentaires

Ces coûts comprennent notamment les frais de raccordement aux services publics; les réparations devant être effectuées immédiatement après l'achat de la maison; les coûts d'achat d'appareils électroménagers, des couvre-fenêtres, des revêtements de sol, etc.

Certificat de préclusion :

Documents attestant de la bonne santé et de la situation légale de la société de copropriété. **(Pour les appartements en copropriété seulement)** Environ 100 \$. Payable avant la clôture de la transaction.

TPS/TVQ, le cas échéant (parfois incluses dans le prix d'achat)

Varie selon la province. Certaines propriétés sont exemptées de taxes de vente (TPS ou TVQ), d'autres ne le sont pas. Généralement, la TPS ou la TVQ, le cas échéant, est imputée sur les maisons neuves, mais pas sur les propriétés en revente. Informez-vous toujours avant de signer une offre d'achat.

N'oubliez pas de tenir compte des dépenses générales, notamment des coûts associés au déménagement, aux rénovations et à la décoration de votre maison.

Tenez également compte des autres coûts

Aurez-vous besoin de meubles pour votre nouvelle maison ? De tapis ? De luminaires ? De rideaux ou de stores ? D'appareils électroménagers ? Avez-vous le matériel requis pour entretenir la pelouse et le jardin ? Faites-vous appel à des déménageurs, ou louez-vous un camion ? Avez-vous besoin de boîtes, de papier-bulles et de ruban autocollant pour déménager ?

Ces coûts ne font pas partie, à proprement parler de la transaction immobilière, mais vous devez les prévoir dans votre budget. Dans toute la mesure du possible, planifiez vos dépenses. Au besoin, décidez ce que vous pouvez acheter plus tard, une fois que vous aurez emménagé et que vous serez installé.

Autres dépenses


Outre les frais initiaux, il se peut que vous ayez d'autres dépenses à envisager :

1. **Appareils électroménagers.** Le cas échéant, vérifiez quels sont les appareils qui demeureront dans la maison.
2. **Outils de jardinage**
3. **Matériel de déneigement**
4. **Habillage des fenêtres.** Vérifiez ce qui demeurera dans la maison.
5. **Matériel de décoration.** Peinture, papier peint, revêtement de sol et outils nécessaires à la décoration.
6. **Outils à main.** Vous aurez besoin de quelques outils de base pour votre maison.
7. **Déshumidificateur.** Un tel appareil peut être nécessaire pour réduire le niveau d'humidité, spécialement dans les vieilles maisons.
8. **Déménagement**
9. **Rénovations ou réparations**
10. **Branchements aux services publics.** Frais exigés pour le branchement des services publics, comme le téléphone, le gaz, l'électricité, la câblodistribution, la télévision par satellite, Internet, etc. Il vous faudra peut-être verser un acompte pour certains services publics.
11. **Charges de copropriété.** Il se peut que vous deviez effectuer le paiement initial de ces frais mensuels.

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : info@info-immobilier-rive-nord.com Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant [À PROPOS](#) sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD