

16 coûts supplémentaires à prendre en considération avant d'acheter une maison

Que vous envisagiez d'acheter votre première maison ou que vous passiez à une plus grande, il y a plusieurs dépenses s'ajoutant au prix de vente que vous devez planifier avant même de commencer votre recherche. Ces coûts supplémentaires peuvent vous prendre par surprise et transformer la signature chez le notaire en cauchemar si vous n'êtes pas bien informés et préparés à ces éventualités.

Certains paiements ne s'appliquent qu'une seule fois, tandis que d'autres représentent un engagement mensuel ou annuel continu. Tous ces coûts ne s'appliqueront pas dans toutes les situations, mais il est préférable de les connaître afin d'éviter les mauvaises surprises et préparer votre budget adéquatement.

Rappelez-vous, qu'acheter une maison est un événement clé. Que ce soit votre première, deuxième ou dixième maison, il y a d'importants détails à considérer pendant le processus d'achat. La dernière chose dont vous avez besoin ce sont des dépenses non planifiées dans le budget qui apparaissent juste avant la prise de possession de votre nouvelle maison.

Lisez attentivement la liste des éléments qui suit et assurez-vous d'avoir bien budgété en vue de votre prochain achat.

1. Frais d'inspection préachat

Il est fortement conseillé de procéder à une inspection préachat complète de la propriété. Celle-ci devra être effectuée par un professionnel (Architecte, Ingénieur en bâtiments, Technologue en bâtiments) ou un inspecteur en bâtiments reconnu (AIBQ, ATIB, AIICQ). L'inspecteur devra détenir une assurance responsabilité professionnelle, remettre un rapport écrit et effectuer son inspection selon les normes de pratique et convention de services reconnues par son association professionnelle.

2. Frais d'évaluation

Votre établissement de crédit peut demander une évaluation de la propriété. Les évaluations coûtent approximativement entre 175 \$ et 300 \$.

3. Frais d'arpentage

Quand vous achetez une maison existante (comparativement à une maison neuve) la banque pourra exiger un certificat de localisation mis à jour. À moins que votre promesse d'achat ne l'ait déjà inclus comme responsabilité du vendeur, vous devrez déboursier entre 700\$ et 1000\$ pour un tel document.

4. L'impôt foncier

En fonction du montant que vous donnerez, votre établissement de crédit peut décider d'ajouter le paiement des impôts fonciers (taxes municipales et scolaires) dans les paiements mensuels du prêt hypothécaire. Et même si vous les remboursez au proprio actuel dans les ajustements chez le notaire, vous devrez pourtant commencer immédiatement à les verser avec votre paiement hypothécaire pour constituer une réserve en vue de la prochaine échéance. De plus, s'il n'y est pas inclus, votre établissement de crédit peut demander une preuve annuelle que l'impôt foncier a été payé.

5. Assurance de la propriété

L'assurance habitation couvre la reconstruction de l'immeuble (valeur de remplacement) en cas de destruction et assure le contenu (feu et vol). Votre institution prêteuse exigera une preuve d'assurance avant de libérer les fonds pour la signature chez le notaire.

6. Frais de service

Tout nouveau service public qui effectue une connexion, comme le téléphone, l'électricité ou le câble, peut demander des frais d'installation.

7. Frais légaux

Même la transaction la plus simple doit être dûment signée chez un notaire et enregistrée au Bureau de la Publicité des Droits Immobiliers. Informez-vous des tarifs pratiqués par différents notaires. Les coûts varieront selon la complexité du dossier et les services offerts par le notaire.

8. Frais d'ajustement de comptes chez le notaire

Lors de la signature de l'acte de vente chez le notaire, il est possible que vous deviez assumer certains frais reliés à l'électricité, le chauffage, les taxes municipales et scolaires, contrat de location d'équipement, etc.

9. Frais de l'assurance hypothécaire

Si vous n'avez pas le pourcentage de montant minimum requis pour obtenir de votre banque un prêt dit « conventionnel », vous devrez payer une prime d'assurance à cet effet. Ce type d'assurance vous coûtera entre 0,5 % et 3,5 % du montant total du prêt hypothécaire. Habituellement, les paiements sont effectués mensuellement en plus du paiement de votre prêt hypothécaire et de l'impôt.

10. Frais de courtier en prêts hypothécaires

Un courtier en prêts hypothécaires a le droit de vous faire payer des frais pour trouver un prêteur et organiser le financement. Cependant, cela vaut le coup de faire le tour du marché parce que de nombreux courtiers en prêts hypothécaires vous offriront leurs services gratuitement en demandant à l'établissement de crédit d'absorber le coût.

11. Frais de déménagement

Les frais des entreprises de déménagement professionnelles se chiffrent en moyenne de 80\$ à 125\$ de l'heure pour le camion et 3 hommes. Les prix augmentent de 10 à 20% durant la période du 1er juillet. À noter que si vous déménagez à plus de 40 km de votre lieu de travail, cela peut être un choix payant pour vous.

12. Frais de condo

Les copropriétaires doivent déboursier des frais mensuels pour l'entretien des espaces communs, escaliers, paysagement, déneigement, etc. Ces frais varient selon le type d'immeuble et les décisions de chaque Syndicat de copropriété.

13. Qualité de l'eau et certification de qualité

Si la maison que vous avez achetée est desservie par un puits, vous devriez considérer faire examiner votre eau par vos spécialistes locaux. Le lieu où vous habitez détermine si des frais doivent être payés ou non pour certifier la quantité et la qualité de l'eau.

14. Infrastructures

Il est important de s'informer si une taxe spéciale, concernant des dépenses exceptionnelles d'infrastructures (trottoirs, aqueduc, égouts, asphaltage), s'applique à la propriété qui vous intéresse. Ces dépenses d'infrastructures peuvent représenter des milliers de dollars qui s'ajoutent au compte de taxes municipales pour un nombre d'années prédéterminé.

15. Taxes de mutation et autres

Cette taxe s'applique uniformément dans toutes les municipalités sur le transfert d'un titre de propriété, que ce soit une maison ou un terrain. Communément appelée « taxe de bienvenue », elle doit être acquittée dans les 60 jours suivant la réception de la facture. Dans certaines municipalités et en certaines circonstances, une « taxe verte » peut s'appliquer dans le cas d'un agrandissement important exigeant un nouveau cadastre.

16. Aménagement

Suite à votre achat, il est probable que vous deviez prévoir des frais liés à l'aménagement intérieur des lieux (peinture, rideaux, meubles, etc) et extérieur (tondeuse, outils, fleurs, etc).