



13 DÉPENSES À PRÉVOIR POUR LES ACHETEURS

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 au moment 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 de ces frais se paient une seule fois et d'autres représentent un engagement mensuel ou annuel qui s'ajoute à ce que vous aviez prévu.

Tous ces coûts ne s'appliquent pas dans toutes les situations mais il vaut mieux les connaître tous et bien à l'avance pour pouvoir établir un budget réaliste et complet.

Rappelez-vous qu'acheter une maison constitue un élément central de votre portrait financier.

Que ce soit votre première, votre deuxième ou même votre dixième maison, de nombreux détails doivent être considérés durant tout le processus. La dernière chose dont vous avez besoin, ce sont des dépenses non planifiées qui vous seraient révélées trop tard, c'est-à-dire au moment de prendre possession de votre nouvelles maison.

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

La dernière chose dont vous avez besoin, ce sont des dépenses non planifiées qui vous seraient révélées trop tard, c'est-à-dire au moment de prendre possession de votre nouvelles maison.

1. Frais d'évaluation

L'institution prêteuse va probablement demander une évaluation de la propriété que vous convoitez et les frais vous seront facturés. Le prix de cette évaluation varie de 275\$ à 600\$.

2. Impôts fonciers

En fonction du comptant que vous donnerez, l'institution prêteuse peut décider d'ajouter le paiement des impôts fonciers (municipal et scolaire) à votre paiement 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.

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 500\$ et 800\$ pour un tel document.

4. 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.

5. Frais de branchement

Pensez aux frais que vous devrez payer dans le cas du branchement téléphonique ainsi que du réseau de câble.

6. 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.

7. Frais de l'assurance hypothécaire

Si vous n'avez pas le pourcentage de comptant minimum requis pour obtenir de votre banque un prêt dit «conventionnel», vous devrez payer une prime d'assurance à cet effet. Cela représente entre 0.5 et 3.5% du montant total de l'hypothèque. Les paiements sont généralement ajoutés à votre versement mensuel.

8. Frais de courtage hypothécaire

Un courtier hypothécaire a le droit d'exiger des frais pour son travail de démarchage auprès de différentes institutions prêteuses. Cependant, il est important de «magasiner» car plusieurs courtiers vous accorderont gratuitement leurs services puisque l'institution prêteuse paiera leurs honoraires.

9. Frais de déménagements

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.

10. 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.

11. Test de la qualité de l'eau

Si la maison que vous convoitez est desservie par un puits ou par un aqueduc privé, vous voudrez faire analyser la qualité de l'eau par un expert indépendant. Ces frais de cueillette et d'analyse seront à votre charge.

12. 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 taxe municipal pour un nombre d'années prédéterminé.

13. 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 trois mois de la signature. Dans certaines municipalités et en certaines circonstances, une «taxe verte» peut s'appliquer dans le cas d'un agrandissement important exigeant un nouveau cadastre.