

Les 7 erreurs à éviter lors de l'achat de votre première maison

Astuces et conseils simples à savoir avant de débiter votre projet d'achat.



Par Anaëlle Clarté

RE/MAX
DU CARTIER

Introduction

Acquérir sa première propriété est une étape marquante et excitante de la vie. Cependant, ce processus peut être complexe et semé d'embûches, surtout pour les nouveaux acheteurs. Au Québec, le marché immobilier présente des particularités qu'il est essentiel de connaître pour éviter des erreurs coûteuses.

Ce guide a pour objectif de vous éclairer sur les pièges les plus courants et de vous offrir des conseils avisés pour que votre expérience d'achat soit couronnée de succès.



1. Ne pas évaluer précisément sa capacité financière

Se lancer dans la recherche d'une maison sans une compréhension claire de son budget peut mener à des désillusions et à des contraintes financières.

Solution

Avant d'entamer vos démarches :

- Analysez vos finances personnelles : Prenez en compte vos revenus, vos dépenses mensuelles, vos dettes existantes et votre épargne.
- Calculez votre capacité d'emprunt : Utilisez des outils en ligne ou consultez un conseiller financier pour déterminer le montant que vous pouvez emprunter sans mettre en péril votre stabilité financière.
- Considérez les coûts additionnels : Outre le prix d'achat, prévoyez les taxes de bienvenue, les frais de notaire, les assurances et les coûts d'entretien.

Une planification financière rigoureuse vous permettra de cibler des propriétés en adéquation avec votre budget et d'éviter des surprises désagréables.



2. Négliger la préapprobation hypothécaire

Commencer les visites de propriétés sans une préapprobation hypothécaire peut retarder le processus d'achat et diminuer votre crédibilité auprès des vendeurs.

Solution :

La préapprobation hypothécaire est une étape cruciale qui présente plusieurs avantages :



- ✓ **Connaissance précise de votre budget** : Elle vous indique le montant maximal que vous pouvez emprunter.
- ✓ **Gain de temps** : En ciblant des propriétés dans votre gamme de prix.
- ✓ **Atout lors de la négociation** : Les vendeurs considèrent les acheteurs préapprouvés comme plus sérieux et solvables.

Pour obtenir une préapprobation, contactez votre institution financière ou un courtier hypothécaire qui évaluera votre dossier et vous fournira une lettre de préapprobation.

3. Ignorer les aides financières disponibles

Beaucoup de primo-accédants ne profitent pas des programmes d'aide et des subventions disponibles, manquant ainsi des opportunités d'économies significatives.

Informez-vous sur les différentes aides financières offertes aux premiers acheteurs au Québec :

- **Régime d'accession à la propriété (RAP)** : Ce programme fédéral vous permet de retirer jusqu'à 60 000 \$ de votre Régime enregistré d'épargne-retraite (REER) sans impôt pour financer l'achat de votre première maison. Ce montant doit être remboursé sur une période de 15 ans.
- **Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP)** : Ce compte vous permet d'épargner jusqu'à 40 000 \$, avec une cotisation annuelle maximale de 8 000 \$, pour l'achat de votre première maison. Les cotisations sont déductibles d'impôt et les retraits pour l'achat ne sont pas imposables.
- **Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation** : Un crédit fédéral de 5 000 \$ offrant une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 750 \$.
- **Programmes municipaux** : Certaines villes, comme Montréal, offrent des subventions pour encourager l'accession à la propriété. Par exemple, le Programme d'appui à l'acquisition résidentielle propose une aide financière variant entre 5 000 \$ et 15 000 \$ pour l'achat d'une propriété neuve.

Se renseigner et bénéficier de ces programmes peut alléger votre investissement initial et faciliter votre accès à la propriété.



4. S'emballer pour la première propriété visitée

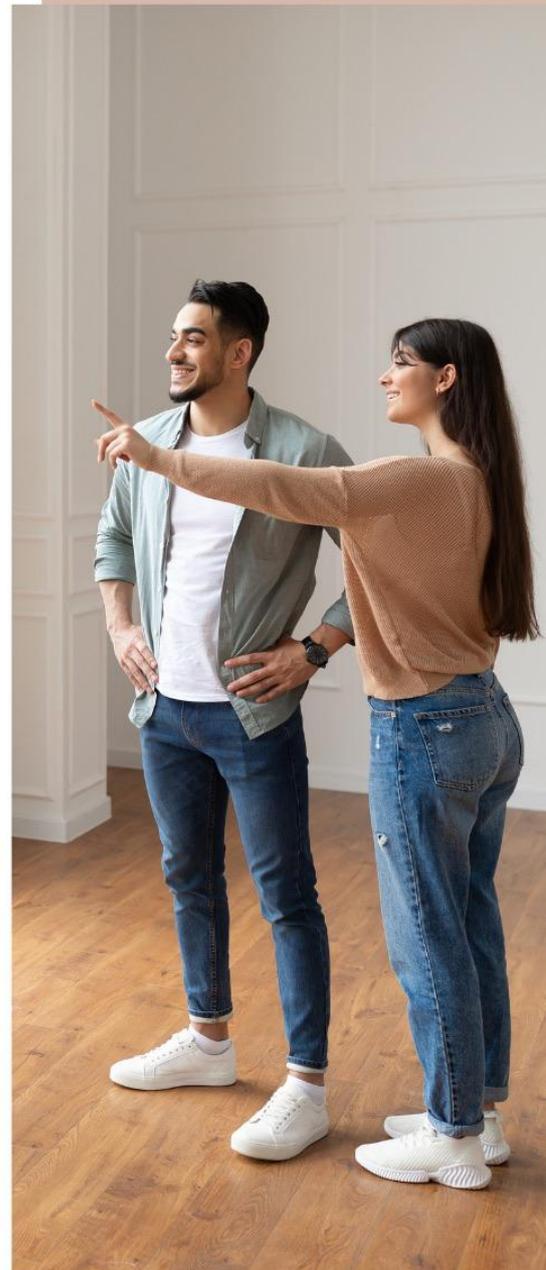
Tomber sous le charme de la première maison visitée sans comparer avec d'autres options peut conduire à des regrets ou à un mauvais investissement.

Solution :

Adoptez une approche méthodique :

- Visitez plusieurs propriétés : Même si la première semble parfaite, explorez d'autres options pour avoir une perspective comparative.
- Évaluez objectivement chaque bien : Considérez les avantages et les inconvénients de chaque propriété en fonction de vos besoins et de votre budget.
- Prenez votre temps : Évitez les décisions hâtives. Une réflexion approfondie est essentielle pour un achat aussi important.

Cette démarche vous permettra de faire un choix éclairé et d'investir dans une propriété qui correspond véritablement à vos attentes.



5. Négliger l'inspection préachat

Pour économiser du temps ou de l'argent, certains acheteurs omettent l'inspection préachat, risquant ainsi de découvrir des problèmes majeurs après l'acquisition.

Solution : L'inspection préachat est une étape cruciale pour assurer la qualité et la sécurité de votre future propriété. Voici pourquoi elle est indispensable :



- ✓ **Identification des vices cachés :** Un inspecteur en bâtiment qualifié peut détecter des problèmes structurels, électriques ou de plomberie qui ne sont pas visibles à l'œil nu.
- ✓ **Négociation du prix :** Si des défauts sont découverts, vous pouvez renégocier le prix à la baisse ou demander au vendeur d'effectuer les réparations nécessaires avant la conclusion de la vente.
- ✓ **Planification budgétaire :** Connaître l'état réel de la propriété vous permet de prévoir les coûts futurs liés aux réparations ou à l'entretien.

Au Québec, le coût d'une inspection varie généralement entre 400\$ et 600\$, selon la taille et l'âge de la propriété.

Cet investissement modeste peut vous éviter des dépenses imprévues et substantielles à long terme.

6. Sous-estimer les coûts additionnels

Se concentrer uniquement sur le prix d'achat et oublier les dépenses annexes peut déséquilibrer votre budget et entraîner des contraintes financières.



Solution :

Il est essentiel d'anticiper et de planifier les coûts supplémentaires liés à l'achat d'une maison. Parmi les dépenses à prévoir :

- **Taxe de bienvenue** (taxe de mutation immobilière) : Cette taxe est exigée par la municipalité lors de l'acquisition d'une propriété. Son montant varie en fonction du prix d'achat et de la ville où se situe le bien.
- **Frais de notaire** : Au Québec, la présence d'un notaire est obligatoire pour officialiser la transaction immobilière. Les frais associés couvrent la préparation et la rédaction des documents légaux.
- **Frais d'évaluation** : Votre institution financière peut exiger une évaluation professionnelle pour confirmer la valeur marchande de la propriété avant d'approuver votre prêt hypothécaire.
- **Assurance habitation** : Une preuve d'assurance est souvent requise par le prêteur avant la finalisation de l'achat. Cette assurance protège votre investissement contre divers risques (incendie, vol, etc.).
- **Frais de déménagement** : N'oubliez pas de considérer les coûts liés au transport de vos biens vers votre nouvelle résidence.
- **Frais de branchement** : Des frais peuvent s'appliquer pour l'installation ou le transfert de services publics tels que l'électricité, le gaz, l'internet et le câblodistributeur.

En règle générale, ces frais additionnels représentent entre 2% et 3% du prix de la propriété.

Une planification budgétaire détaillée vous permettra d'aborder votre projet d'achat avec sérénité.

7. Ne pas faire appel à des professionnels

Tenter de gérer seul toutes les étapes de l'achat peut mener à des erreurs coûteuses, des retards et une expérience stressante.

Solution : S'entourer de professionnels compétents est essentiel pour naviguer efficacement dans le processus d'achat immobilier.

Voici les experts clés essentiels pour une transaction immobilière réussie et conforme.

- **Courtier immobilier :** Un courtier agit comme intermédiaire entre vous et le vendeur. Il possède une connaissance approfondie du marché local, vous aide à trouver des propriétés correspondant à vos critères, négocie en votre nom et veille à ce que toutes les démarches soient conformes aux réglementations en vigueur.
- **Notaire :** Au Québec, le notaire est indispensable pour officialiser la transaction. Il s'assure de la légalité de la vente, prépare les documents nécessaires et enregistre la propriété à votre nom.
- **Inspecteur en bâtiment :** Comme mentionné précédemment, cet expert évalue l'état de la propriété et identifie les éventuels problèmes avant l'achat.
- **Courtier hypothécaire :** Il vous aide à trouver le meilleur financement en comparant les offres de différentes institutions financières, et vous accompagne dans le montage de votre dossier de prêt.



Conclusion

Acheter sa première maison est une aventure excitante, mais aussi parsemée d'embûches. Ce guide vous a permis de découvrir les 7 erreurs les plus courantes que commettent les primo-accédants et vous a donné des outils pour les éviter.

L'achat d'une propriété est souvent le plus grand investissement de votre vie. Il mérite donc une préparation rigoureuse, une bonne dose de patience et surtout, les bons accompagnements.

À retenir

- Prenez le temps de préparer votre budget et obtenez une préapprobation hypothécaire pour partir sur des bases solides.
- Ne laissez pas vos émotions guider votre choix. Visitez, comparez et analysez chaque propriété avec soin.
- Protégez-vous avec une inspection préachat et prévoyez les frais cachés pour éviter les mauvaises surprises.
- Enfin, entourez-vous des bons professionnels (courtier immobilier, notaire, inspecteur en bâtiment, courtier hypothécaire) qui feront de votre rêve une réalité en toute sérénité.



Prêt à franchir le pas ?

En tant que courtière immobilière spécialisée au Québec, mon objectif est simple :

Vous accompagner à chaque étape de votre parcours, de la première visite jusqu'à la remise des clés.

Je m'engage à rendre ce processus **clair, simple** et surtout **sans stress**.

✨ Ne laissez pas place à l'improvisation dans un projet aussi important. Ensemble, faisons de votre rêve immobilier une réussite !

Planifiez dès aujourd'hui une **consultation gratuite** pour discuter de votre projet.



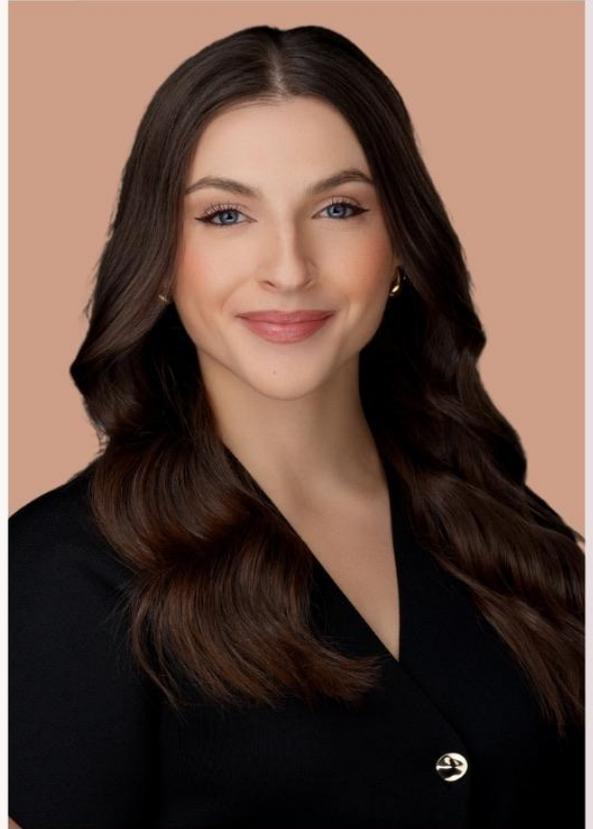
[\(438\) 373-5265](tel:(438)373-5265)



[Cliquer et prenez rendez-vous](#)



anaelle.clarte@remax-quebec.com



Anaëlle
Clarte