

# INFO-IMMO

CHRONIQUE MENSUELLE—MARS 08

DANS CE NUMÉRO :

**PREMIÈRE MAISON  
AVEZ-VOUS PENSÉ  
AUX « AUTRES »  
FRAIS ?**

**DES FRAIS QUI GON-  
FLENT LA MISE DE  
FONDS**

**LES DÉPENSES  
INCONTOURNABLES**

**LES AUTRES**

**SOURCE: LE SOLEIL,**

## PREMIÈRE MAISON: AVEZ-VOUS PENSÉ AUX « AUTRES » FRAIS ?

Vous avez calculé que votre mise de fonds initiale et votre capacité mensuelle de rembourser un prêt hypothécaire vous permet d'envisager l'achat d'une première maison d'une certaine valeur.

Vous pensez peut-être même pouvoir viser un peu plus haut, si vous négociez un bon taux d'intérêt avec votre institution financière.

Le choix est peut-être déjà fait entre la stabilité d'une échéance plus longue et l'économie prévisible d'un taux hypothécaire variable.

Votre agent immobilier vous a probablement averti que, le jour de l'acte de vente chez le notaire, vous devrez aussi faire au vendeur un chèque pour la

valeur des taxes municipales et scolaires déjà payées par lui, et ce, en proportion de la période qui s'écoulera d'ici aux prochaines facturations.

Mais il y a une question que vous n'avez peut-être pas posée. Comment allez-vous payer les dépenses autres que l'hypothèque et combien vous en coûtera-t-il finalement pour passer du statut de locataire à celui de propriétaire ?

C'est certain que dans le calcul du bilan qui déterminera votre capacité d'emprunt, le prêteur tiendra compte de dépenses comme les droits de mutation immobilière, les frais de déménagement, les honoraires professionnels et autres dépenses du genre de même que des réserves que vous aurez

prévues pour les couvrir.

Au total, selon une spécialiste, il faut prévoir de 1,5 à 2 % de la valeur de la maison pour couvrir l'ensemble de ces frais et dépenses incontournables.



## DES FRAIS QUI GONFLENT LA MISE DE FONDS.

Ceux qui sont déjà propriétaires se souviennent de surprises qu'ils ont pu avoir au moment d'acheter leur première maison.

Car la transaction elle-même et ses préparatifs ajoutent à la mise de fonds initiale des déboursés qui, isolément, peuvent sembler relativement peu importants, mais qui, une fois additionnés, peuvent donner un coup important dans l'équilibre budgétaire d'un ménage.

C'est pourquoi, dit Johanne Desjardins, spécialiste en crédit à la Banque Nationale, il est

essentiel de bien planifier tous les à-côtés de cette importante acquisition.

La toute première est l'assurance hypothécaire. Elle est exigée de l'acheteur qui peut allonger en mise de fonds moins de 20 % de la valeur de la propriété acquise.

Cela concerne la majorité des nouveaux acheteurs, même si la mise de fonds qui en dispense est moins élevée que quand il fallait prévoir 25 %.

Prenons l'exemple d'un jeune

couple qui achète une première maison de 135 000 \$, en comptant sur une épargne de 10 000 \$, soit environ 7,5 %.

Leur dette sera non pas de 125 000 \$, mais bien de 128 125 \$, une fois ajoutée l'assurance hypothécaire de la SCHL calculée à 2,5 %.

Le versement hypothécaire sera donc ajusté à la hausse en conséquence.

### CONTACT

**Marie-Claude Lamy**

Agent immobilier affilié

Spécialiste en Home Staging

Bur.: 450-582-0022

Courriel:

[mclamy@lacapitalevendu.com](mailto:mclamy@lacapitalevendu.com)

Site internet:

[www.marieclaudelamy.com](http://www.marieclaudelamy.com)

## LES DÉPENSES INCONTOURNABLES

Mais il faut, dit Mme Desjardins, aussi considérer les dépenses incontournables.

Commençons par le rapport d'évaluation que l'institution prêteuse exigera pour valider le montant de l'hypothèque consentie. Il faut prévoir environ 350 \$ à ce chapitre.

De plus, pour connaître le coût d'éventuelles réparations urgentes (si par exemple le système électrique de la maison est déficient), vous aurez besoin d'un rapport d'inspection par un expert en bâtiments qui pourrait vous coûter autour de 500 \$. Cette expertise pourra aussi vous aider à négocier le prix d'achat.

Il vous faudra aussi payer les

honoraires du notaire pour les contrats d'achat et d'hypothèque et les enregistrements légaux. Ici les frais peuvent varier d'une région à l'autre, selon la spécialiste, mais ils peuvent atteindre les 1 2 0 0 \$.

Les droits de mutation immobilière sont aussi appelés « taxe de bienvenue ». Ils sont proportionnels à la valeur de la transaction et varient d'une municipalité à l'autre. Pour une propriété d'une valeur de 200 000\$ par exemple, la taxe de bienvenue serait de

C'est un autre aspect à ne pas négliger, précise Mme Desjardins. De même que la prime de l'assurance-

habitation dont il faudra fournir la preuve au prêteur.

Ce sont les « dépenses principales » pour lesquelles votre banquier exigera que vous ayez amassé une « réserve de liquidités » équivalente valant entre 1,5 et 2 % de la valeur de l'hypothèque. En cas de manque de fonds à ce chapitre, le recours à une marge de crédit personnelle ne sera pas recommandé, selon Mme Desjardins. Ce ne serait pas rendre service à l'acheteur à son avis.

Source : Le Soleil

[Louis Tanguay](#)

« Au total, il faut prévoir de 1,5% à 2% de la valeur de la maison pour couvrir l'ensemble de ces frais. »

## LES AUTRES DÉPENSES

Dans les « autres dépenses », il faut inclure des frais pour le déménagement lui-même, le branchement des services publics (téléphone, câble, Internet), le nettoyage et le changement des serrures au besoin. Ici, le coût peut varier beaucoup selon la somme de travail que vous pouvez fournir.

Mais, s'il vous faut de nouveaux électroménagers, il faudra aussi les financer.

Au chapitre de la décoration, l'éventail de possibilités est beaucoup plus étendu. Si la maison n'a besoin que d'un peu de peinture dans certaines pièces, c'est une chose.

Mais à lui seul, l'habillage

des fenêtres selon vos goûts pourrait coûter une fortune, souligne Johanne Desjardins.

Et, s'il faut remplacer des armoires ou les revêtements de sol ?

Chaque situation est unique, dit la spécialiste, pour qui tout ce qui précède prouve qu'au-delà du paiement hypothécaire les dépenses liées à l'acquisition d'une maison doivent être soigneusement planifiées.



**MARIE-CLAUDE LAMY**  
AGENT IMMOBILIER AFFILIÉ  
SPÉCIALISTE EN HOME STAGING

**La Capitale Banlieue Est Coop**

544 Notre-Dame,  
Repentigny, J6A 2T8

**Bureau:** 450-582-0022

**Fax:** 450-582-0027

**Courriel:**

mclamy@lacapitalevenu.com

**Site internet:**

www.marieclaudelamy.com