



GUIDE COMPLET
ACHAT
PREMIÈRE MAISON QUÉBEC



QUÉBEC PROPRIO CONCRÉTISE VOTRE PROJET D'ACHAT

Acheter sa première maison est une étape marquante, mais cela peut aussi devenir un parcours complexe et parfois stressant.

Chez **Québec Proprio**, nous croyons que chaque futur propriétaire mérite d'aborder ce projet en toute confiance et avec toutes les connaissances nécessaires.

C'est pourquoi nous avons créé une plateforme dédiée aux premiers acheteurs, avec des ressources claires, des guides détaillés et des conseils pratiques adaptés à chaque étape du processus.

Notre objectif ? Simplifier l'achat immobilier en décomposant chaque phase, de la préparation financière aux démarches administratives, en passant par la recherche de la maison idéale.

Que vous soyez au début de vos recherches ou prêt à faire le grand saut, notre équipe est là pour vous accompagner à chaque étape.

Québec Proprio, C'est Rien De Moins Que...

380+

**Agents
Partenaires**

Compétents et
certifiés, prêts à vous
servir

50+

**Conseillers
Financiers**

Qui vous aident à
planifier votre mise
de fonds

500+

**Entrepreneurs
en Rénovation**

Pour personnaliser et
rénover votre future
maison

300+

**Déménageurs
Partenaires**

Pour emménager
sans stress dans
votre propriété

25 000+

**Québécois
Par Année**

Qui utilisent l'un de
nos sites pour leur
projet d'achat

Achat d'une Première Maison au Québec

1

**PLANIFICATION ET
ACCUMULATION
DE LA MISE DE FONDS**

2

OBTENTION DU FINANCEMENT

3

**RECHERCHE ET MAGASINAGE
DES MAISONS À VENDRE**

4

**INSPECTION PRÉACHAT
ET NOTAIRE**

5

**DÉMÉNAGEMENT,
ASSURANCES ET
RÉNOVATIONS**

ÉTAPE 1. PLANIFICATION ET ACCUMULATION DE LA MISE DE FONDS

La mise de fonds représente **le montant d'argent initial remis par l'acheteur lors de l'acquisition d'une propriété**. Cette somme, provenant des propres économies de l'acheteur, sert à financer une partie du bien immobilier en question.

Fixé entre 5 % et 20 % du prix d'achat, le montant minimal de la mise de fonds est déterminé à partir du type de propriété, du prix total d'achat ainsi que des exigences du prêteur.

Est-ce que la mise de fonds est obligatoire au Québec ?

Au Canada, **la loi impose une mise de fonds minimale équivalente à 5 % du prix d'achat** pour une résidence principale dont la valeur est inférieure ou égale à 500 000 \$. Pour les biens de valeur supérieure, un pourcentage plus élevé, de 10 % ou 20 %, est requis pour couvrir la portion excédant ce seuil.

Cette exigence vise à démontrer la stabilité financière de l'acheteur, à réduire les risques pour les prêteurs et potentiellement, à éviter de payer les frais supplémentaires encourus par l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL.

Qu'est-ce que l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL ?

Cette assurance est obligatoire lorsque l'acheteur verse une mise de fonds inférieure à 20 % du prix d'achat de la propriété.

Autrement dit, elle permet aux acheteurs d'accéder plus facilement à la propriété avec une mise de fonds minimale, aussi basse que 5 %.

Les primes d'assurance de la SCHL, calculées en pourcentage du montant emprunté, sont ajoutées au prêt hypothécaire et remboursées à même les paiements mensuels.

Comment accumuler la mise de fonds pour votre première propriété ?

Le premier pas vers l'accession à la propriété est d'économiser pour la mise de fonds, un projet de taille qui demande discipline et planification. Heureusement, plusieurs options s'offrent à vous pour atteindre cet objectif.

- **Épargner le plus tôt possible**
- **Profiter des programmes gouvernementaux**
- **Maximiser les avantages fiscaux**

Le temps est un élément à ne pas sous-estimer ! Il est préférable de commencer à mettre de côté une partie de vos revenus dès que vous envisagez d'acheter une propriété.

Plus tôt vous commencez à mettre de l'argent de côté, plus il sera facile d'atteindre votre objectif.

Fixez un budget, réduisez les dépenses inutiles et placez vos économies dans un compte à intérêt élevé pour les faire fructifier.

Pour constituer la mise de fonds de façon fiscalement avantageuse, il est pertinent de profiter des **programmes gouvernementaux** comme le Régime d'accession à la propriété (RAP) et le Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP).

Et n'hésitez pas à explorer les **crédits d'impôt et subventions** offerts aux premiers acheteurs pour réduire les coûts initiaux et accélérer l'accumulation de la mise de fonds.



Quelle est la mise de fonds minimale au Québec ?

Au Québec, la mise de fonds minimale requise pour l'achat d'une propriété est de **5 % du prix d'achat**. Cette règle s'applique uniquement aux résidences principales dont la valeur est inférieure ou égale à 500 000 \$.

Cependant, il est fortement recommandé d'épargner l'équivalent de **20 % du prix d'achat de la propriété**.

Pourquoi ? Une mise de fonds plus importante permet d'éviter de payer l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, et par le fait même, réduit le montant emprunté et les intérêts payés à long terme.

Voici le montant minimal de la mise de fonds en fonction du prix d'achat de la propriété :

Prix d'achat de la propriété	Mise de fonds minimale
Moins de 500 000 \$	5 % du prix d'achat
500 000 \$ - 999 999 \$	5 % du premier 500 000 \$ et 10 % du montant excédentaire
1 000 000 \$ et plus	20 % du prix d'achat

STRATÉGIES D'ÉPARGNE DE LA MISE DE FONDS

Le Régime d'accèsion à la propriété (RAP)

Ce programme gouvernemental permet de retirer jusqu'à 60 000 \$ de votre REER (Régime enregistré d'épargne-retraite) sans payer d'impôt, à condition d'utiliser cet argent pour acheter ou construire une résidence principale.

Le Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP)

Le CELIAPP est un tout nouveau véhicule d'épargne offert par le gouvernement canadien.

Le plafond de contribution annuelle au CELIAPP est de 8 000 \$, avec un maximum à vie de 40 000 \$.

Le Compte d'épargne libre d'impôt (CELI)

LE CELI est un autre excellent moyen d'économiser pour la mise de fonds de votre première propriété.

Il permet de mettre de l'argent de côté sans avoir à payer d'impôt sur les revenus générés ni le montant retiré.

L'aide financière de vos proches

Si vous avez la chance de pouvoir compter sur le soutien financier de vos proches, ce type d'aide financière est également appelé le « LOVE MONEY ».

Sous forme de don, l'aide de vos parents, grands-parents ou autres membres de la famille donne un coup de pouce considérable pour atteindre votre objectif immobilier plus rapidement.

ÉTAPE 2. OBTENTION DU FINANCEMENT

Au moment où vous décidez d'acheter une propriété, **vous faites une demande de prêt auprès d'un courtier, d'une banque ou d'une institution financière.** Celle-ci analyse vos revenus, vos dettes, votre mise de fonds et votre dossier de crédit pour déterminer le montant qu'elle peut vous prêter.

Pour obtenir un prêt, **il est obligatoire de fournir une mise de fonds dont le montant équivaut entre 5 % et 20 % du prix d'achat.** Une fois le prêt approuvé, vous remboursez le montant emprunté en versements, incluant le capital et les intérêts.

En raison de la propriété mise en garantie, **si vous ne remboursez pas le prêt, le prêteur est en droit de saisir la propriété pour récupérer son argent.**

Prêts hypothécaires au Québec

Explorez les caractéristiques des prêts hypothécaires pour financer l'achat d'une première maison au Québec.

- Prêt à taux fixe ou variable
- Prêt ouvert ou fermé
- Durée du terme
- Durée de l'amortissement
- Montant de la mise de fonds
- Montant emprunté
- Fréquence des versements



Processus de demande de prêt hypothécaire

1

Analyse du dossier par un courtier hypothécaire

2

Évaluation de la capacité d'emprunt

3

Préapprobation hypothécaire

4

Comparaison des offres et sélection de l'offre de prêt hypothécaire

5

Soumission officielle de la demande de prêt

6

Réception de l'offre de prêt et signature de l'entente finale

ÉTAPE 3. ACHAT DE LA PROPRIÉTÉ

Lors de l'achat d'une première propriété, **le rôle du courtier immobilier est d'accompagner les acheteurs de A à Z**, dans toutes les étapes de la transaction immobilière.

Pourquoi magasiner votre première propriété avec un courtier immobilier local ?

L'achat d'une propriété est l'un des plus importants investissements que vous ferez dans votre vie. Il est donc tout à fait normal d'être excité et un peu stressé au moment de magasiner votre première propriété.

C'est pourquoi faire appel à un courtier immobilier local est le meilleur conseil que vous recevrez. **Il connaît le marché sur le bout des doigts !** Il vous guide vers des propriétés qui correspondent réellement à vos besoins ainsi qu'à votre budget, tout en vous évitant de commettre des erreurs de débutants

- Expertise locale
- Accès à des propriétés en exclusivité
- Négociations professionnelles
- Service de courtage gratuit



Processus de recherche de votre future maison

Êtes-vous prêt à acheter une propriété ? Cette démarche doit absolument être bien planifiée.

1

Établir votre budget et définir les critères de recherche

2

Recherche et visite de maisons avec votre courtier immobilier

3

Analyse et comparaison des propriétés qui vous intéressent

4

Négociation avec le vendeur

5

Envoi de la promesse d'achat

Magasiner avec un partenaire de confiance rend le tout beaucoup plus concret, simple et agréable !

Définir les critères de recherche de votre future maison

L'examen des besoins et des préférences est l'étape primordiale où vous définissez tous les éléments d'une propriété que vous recherchez.

C'est une sorte de « **checklist** » personnalisée qui guide toute votre démarche d'achat. Cette réflexion vous aide à cerner vos priorités et à vous concentrer sur les propriétés qui répondent en tout point ou en majorité à vos attentes.

- Prix d'achat
- Type de propriété
- Secteur
- Superficie
- Nombre de chambres
- Nombre de salles de bain
- Caractéristiques uniques
- Style architectural

Classez vos critères en trois catégories : essentiels, importants, bonus.

Il est tentant de vouloir tout avoir, mais il faut parfois faire des choix. Pensez à vos besoins actuels, mais poussez votre réflexion plus loin en pensant aussi à vos besoins futurs !

Concentrez-vous sur les critères qui offrent le meilleur rapport qualité-prix !

ÉTAPE 4. INSPECTION PRÉACHAT ET NOTAIRE

Comment l'inspection et le notaire protègent l'acheteur ?

L'inspection et le notaire agissent comme des boucliers pour assurer une transaction sécurisée et conforme ! Oui, vous avez bien lu, des boucliers. **Ces procédures sont mises en place pour offrir une protection optimale à l'acheteur, comme au vendeur.**

Découvrir des fondations fissurées, une toiture à refaire ou un système électrique défectueux, c'est épouvantable, surtout si vous découvrez ces problèmes après la signature officielle. Heureusement, si des défauts sont découverts à temps via l'inspection préachat, l'acheteur a l'opportunité de prendre des mesures.

Quant au notaire, son expertise lui permet de s'assurer, sans parti pris, que les droits et les intentions de chaque partie sont respectés tout au long du processus.

Ensemble, ces deux petits investissements procurent une tranquillité d'esprit inestimable !



Inspection de la propriété – Une étape préachat clé

Qu'est-ce que l'inspection préachat ?

L'inspection préachat est une évaluation visuelle et minutieuse de l'état du bâtiment sur lequel vous avez déposé une offre d'achat. Réalisée par un **inspecteur qualifié**, elle doit **avoir lieu avant la signature officielle chez le notaire**.

Son objectif est simple ! Elle offre à l'acheteur une vision claire et objective de l'état de la maison afin d'identifier d'éventuels défauts ou problèmes cachés qui pourraient affecter son usage ou diminuer sa valeur.

Une fois le rapport d'inspection en main, vous pourrez décider de :

- Poursuivre l'achat de la propriété
- Renégocier le prix de la propriété
- Planifier des travaux de rénovation
- Annuler l'achat et vous retirer de la transaction



Processus d'inspection

- Sélection d'un inspecteur en bâtiment autorisé
- Inspection des composantes intérieures et extérieures de la maison (2 à 3h)
- Rédaction et remise du rapport d'inspection
- Interprétation du rapport et prise de décision

Notaire pour officialiser l'achat de votre propriété

Au Québec, le notaire est un acteur clé du processus d'achat immobilier en s'assurant que la transaction se déroule dans le respect des lois et des règlements en vigueur.

Le rôle du notaire dans l'achat d'une première maison

La loi impose l'intervention d'un notaire pour toutes les transactions immobilières.

- Conseille l'acheteur et le vendeur en toute impartialité.**
- Procède à l'examen des titres de propriété.**
- Rédige l'acte de vente conforme à l'offre d'achat prévue avec le vendeur.**
- Publie les actes de vente et d'hypothèque sur le registre foncier du Québec.**
- Vérifie que toutes les démarches juridiques sont respectées.**
- Gère l'argent de l'acheteur à l'aide d'un compte en fidéicommiss et s'assure de payer tous les créanciers et le vendeur.**

Les étapes du processus notarial

- Étape 1. Vérification des titres de propriété**
- Étape 2. Préparation des documents de vente**
- Étape 3. Calcul et gestion des ajustements**
- Étape 4. Rencontre de signature finale**
- Étape 5. Déblocage des fonds hypothécaires et paiement du vendeur**
- Étape 6. Remise des clés et transfert officiel de la propriété**

ÉTAPE 5. DÉMÉNAGEMENT, ASSURANCES ET RÉNOVATIONS

Félicitations pour l'achat de votre nouvelle propriété ! Ce moment marque le début d'une belle aventure, mais il reste encore quelques étapes clés avant de pouvoir profiter pleinement de votre nouveau chez vous.

Préparer le déménagement

Un déménagement n'implique pas que de faire des boîtes. Entre la vente et l'achat de meubles, les changements d'adresse et la planification de l'horaire, il y a beaucoup à faire.

Afin que tout se déroule comme prévu le jour J, il est toujours utile de **dresser une liste de toutes les tâches à accomplir**. Pour mieux gérer votre temps et vous assurer qu'aucun détail ne soit oublié.



Comparez des déménageurs professionnels pour économiser sur le transport et la protection de vos biens du point A au point B !

Vérification initiale de la propriété après l'emménagement

Une fois que vous avez les clés et posé vos valises, il est très important de faire une **vérification complète de votre nouvelle maison** pour vous assurer que tout est bel et bien en ordre. Et il ne faut pas oublier d'inspecter les installations essentielles !

Si vous constatez un problème, qu'il soit mineur ou majeur, **signalez-le dès que possible au vendeur ou au courtier immobilier**. Certains problèmes peuvent être couverts par la garantie de vente ou nécessiter une réparation rapide pour éviter des dégâts plus importants.

Assurance habitation et services connexes

Tout nouveau propriétaire doit souscrire à une assurance habitation est obligatoire !

Pourquoi ? **Cette couverture permet de protéger votre propriété et tous vos effets personnels** des dommages causés par les dégâts d'eau, feu, bris, vol, vandalisme et inclut la responsabilité civile.

Dans le but de trouver celle qui répond le mieux à vos besoins, comparez les offres de plusieurs assureurs en fonction des couvertures et des primes.

Ensuite, **magasinez votre forfait télécom** (internet, câble, téléphone) pour profiter des meilleures offres et promotions. N'oubliez pas de faire vos changements d'adresse auprès des services essentiels : poste, banques, fournisseurs d'énergie, et organismes gouvernementaux.

Afin d'assurer une transition fluide vers votre nouvelle propriété, sans interruption de services ni perte de courrier important, **planifiez ces démarches à l'avance !**



Comparez
les offres
d'assurance
habitation !

Magasinez
votre forfait
télécom !

Les premiers travaux de rénovation et d'aménagement intérieur

Si vous avez le budget pour faire tout ce qu'il y a sur votre liste, c'est merveilleux !

Par contre, s'il ne vous permet pas de tout faire d'un coup, vous devez faire des choix et prioriser les travaux selon vos besoins immédiats.

- **Priorisez les travaux selon vos besoins et votre budget**
- **Demandez des soumissions à plusieurs entrepreneurs en construction de votre secteur**
- **Comparez les services offerts, les délais prévus, les prix demandés et les modalités de paiement**
- **Engagez uniquement des professionnels licenciés (RBQ)**

Prenez le temps de vous projeter dans votre nouvelle maison, imaginez-vous y vivre, identifiez vos besoins et explorez des idées astucieuses pour optimiser la fonctionnalité de chaque pièce.





AVANTAGES DE S'ENTOURER D'EXPERTS POUR L'ACHAT DE VOTRE PROPRIÉTÉ

Québec Proprio est la seule ressource en ligne qui centralise l'information concernant l'achat d'une première propriété.

Nous avons bâti au fil des années un réseau regroupant plus de 1000 experts partenaires (courtier, inspecteur, notaire...). Notre rôle est d'analyser votre projet, évaluez à quelle étape vous êtes rendu dans le processus, et vous diriger vers les bonnes ressources et experts.

Les experts vous aident à structurer votre projet de manière optimale et vous font économiser du temps en simplifiant les démarches.

Enfin, ils veillent à sécuriser chaque aspect de votre achat, protégeant ainsi votre investissement. En choisissant de faire appel à des professionnels, vous avancez sereinement et en toute confiance vers votre rêve de devenir propriétaire.

Comment utiliser notre Planificateur d'Achat ?



Utilisez notre formulaire

Complétez le formulaire pour nous décrire votre projet d'achat de propriété et vos objectifs. Cela prend moins de 2 minutes.



Analysez les étapes à suivre

Notre équipe vous dirige vers la bonne étape (1-5) et identifie les professionnels qui correspondent le mieux à vos besoins.



Prenez action avec nos experts

Écoutez les stratégies et recommandations de nos experts selon l'étape où vous êtes dans votre processus d'achat.



**ACHETEZ VOTRE
PREMIÈRE PROPRIÉTÉ
EN TOUTE CONFIANCE
AVEC NOTRE RÉSEAU
D'EXPERTS ET NOTRE
PLANIFICATEUR 100%
GRATUIT !**



Courtage | Conseils financiers | Hypothèque | Notaire |
Déménagement | Rénovations, etc.

L'ÉQUIPE DE QUÉBEC PROPRIO !