



**GUIDE DE L'ACHETEUR**  
**POUR L'ACHAT**  
D'UN CONDO NEUF



1. DÉTERMINEZ VOTRE POUVOIR D'ACHAT	3-5
2. PROGRAMMES D'AIDE FINANCIÈRE POUR L'ACHAT D'UN NOUVEAU CONDO	6-7
3. DÉTERMINEZ VOS BESOINS ET VOS DÉSIRES	8
4. LANCEZ VOS RECHERCHES	9-10
5. LA PROTECTION DE L'ACHETEUR	11-12
6. LE PROCESSUS DE L'ACHAT	13-17



# 1. DÉTERMINEZ VOTRE POUVOIR D'ACHAT

Des indicateurs utiles, tels que le budget de votre ménage et votre pointage de crédit, ainsi que des outils dynamiques, tels que des calculatrices hypothécaires, vous aident à déterminer votre réelle capacité d'achat, avant de vous rendre à la banque.

## BUDGET DU MÉNAGE

Quelles sont vos dépenses mensuelles? L'utilisation d'une feuille de calcul, disponible notamment sur le site de la SCHL, vous permet d'avoir un aperçu réaliste de vos dépenses mensuelles et ainsi vous aider à mieux évaluer votre budget.

## POINTAGE DE CRÉDIT

Votre pointage de crédit est un nombre de trois chiffres, fondé sur les informations figurant à votre dossier de crédit, qui représente votre santé financière et détermine votre capacité à rembourser vos dettes. Un pointage de crédit est généralement mesuré sur une échelle allant de 111 points (aucun pointage de crédit) à 850 points (une cote de crédit élevé). Avant de vous octroyer un prêt hypothécaire, la plupart des institutions financières vérifie votre cote de crédit et préfère que ce pointage soit supérieur à 700 points.

## COMMENT VÉRIFIER VOTRE POINTAGE DE CRÉDIT

- Afin de recevoir une copie de votre rapport de solvabilité et pour découvrir votre pointage de crédit, vous pouvez contacter les deux agences principales d'évaluation de crédit au Canada : **Equifax Canada** et **TransUnion Canada**.

- Si vous relevez des erreurs dans votre rapport de crédit, assurez-vous de les résoudre avant de faire votre demande d'approbation bancaire.

## COMMENT AMÉLIORER VOTRE POINTAGE DE CRÉDIT

- Si vous n'avez aucun pointage de crédit, vous devriez commencer à acquérir des antécédents en matière de crédit. Faites une demande pour une carte de crédit et utilisez-la de manière responsable.
- Payez toujours vos factures en entier et à temps. Si vous n'êtes pas en mesure de payer la totalité des montants, essayez au moins de payer les minimums requis, indiqués sur vos relevés mensuels.
- Remboursez vos dettes (prêts, cartes de crédits, marges de crédits, etc.) aussi rapidement que possible.
- Ne dépassez jamais les limites de vos cartes de crédits et maintenez vos soldes en dessous de ces limites.
- Réduisez le nombre de demandes de carte de crédits ou de prêts.



# 1. DÉTERMINEZ VOTRE POUVOIR D'ACHAT

## CALCULATRICES HYPOTHÉCAIRES

Une calculatrice hypothécaire peut vous aider à estimer le montant du prêt hypothécaire que vous aurez à assumer, en tenant compte de votre revenu, votre budget, vos dettes (paiements de voiture, remboursements de carte de crédit, prêts, etc.) ainsi que les dépenses liées à l'achat d'un condo (l'acompte et autres frais non récurrents). Différentes calculatrices interactives sont disponibles en ligne, dont la [calculatrice hypothécaire](#) disponible sur le site Web de DevMcGill.

## PRÊT HYPOTHÉCAIRE PRÉ-APPROUVÉ

Après avoir établi grosso modo votre capacité financière, vous devriez être en mesure de faire votre demande pour un prêt hypothécaire pré-approuvé auprès de votre banque ou institution financière.

L'obtention d'un prêt hypothécaire pré-approuvé servira à déterminer plus précisément ce que vous pouvez vous permettre. Vous pourrez ainsi affiner votre recherche sur la base de votre capacité financière réelle. Vous pourrez également vous servir de votre certificat de pré-approbation lors d'une offre d'achat, pour assurer au promoteur que vous êtes un acheteur qualifié et sérieux. D'ailleurs, cela peut être très avantageux lorsque vous vous trouvez dans une situation de concurrence où plusieurs parties souhaitent acheter le même condo.

## VOICI UNE LISTE GÉNÉRALE DE LA DOCUMENTATION REQUISE PAR LES BANQUES LORS D'UNE DEMANDE DE PRÊT HYPOTHÉCAIRE.

- Une lettre de votre employeur indiquant : votre poste, votre date d'embauche, votre salaire ou votre salaire horaire et heures travaillées par semaine
- Des talons de paie
- Une preuve d'emploi stipulant que vous êtes dans l'entreprise depuis 2 ans minimum
- Ou, si vous avez été avec votre employeur actuel depuis moins de deux ans, si vous êtes un employé horaire ou encore un employé à commission, le prêteur peut vous demander de fournir vos feuillets T4 pour les deux années précédentes



## 1. DÉTERMINEZ VOTRE POUVOIR D'ACHAT

### LES TYPES DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ET VOTRE ACOMPTÉ

Au Canada, il existe deux principaux types de prêts hypothécaires; les **prêts hypothécaires ordinaires** et les **prêts hypothécaires assurés**.

Selon la loi, les institutions financières ne peuvent prêter plus de 80% de la valeur d'une propriété, à moins que l'hypothèque soit assurée. Si vous êtes en mesure de payer un acompte de 20% ou plus du prix d'achat de votre nouveau condo, vous pouvez faire la demande pour un prêt hypothécaire ordinaire.

Cependant, pour la plupart des acheteurs, la mise de fond correspond à un montant inférieur à 20% et peut souvent être aussi bas que le minimum admissible, soit de 5%. Si l'acompte que vous envisagez verser est inférieur à 20% du prix d'achat, vous aurez à demander un prêt hypothécaire assuré. Ces prêts sont assurés par la **Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)**. Avant d'approuver un prêt assuré, la SCHL évaluera vos finances et examinera vos frais d'habitations éventuels ainsi que votre charge de la dette par rapport au revenu total de votre ménage.

*Même si votre mise de fonds prévue est inférieure à 20% et que vous avez l'intention de faire une demande pour un prêt hypothécaire assuré, il serait judicieux de commencer à épargner pour votre acompte dès que vous envisager acheter un condo. Plus votre mise de fonds sera élevée, moins vous aurez à emprunter auprès de la banque et vos frais d'intérêt seront moindres.*



## 2. PROGRAMMES D'AIDE FINANCIÈRE POUR L'ACHAT D'UN NOUVEAU CONDO

Il existe plusieurs programmes destinés à assister les acheteurs lors de l'achat d'un logement neuf. Si vous envisagez l'achat d'un condo, faites vos recherches. Les gouvernements du Canada et du Québec, ainsi que diverses municipalités offrent différents programmes pour vous aider à faire le saut vers l'acquisition d'une propriété.

### **PROGRAMME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DE MONTRÉAL**

Ce programme est offert aux acheteurs d'une propriété neuve, à condition d'être un ménage comptant au moins un enfant de moins de 18 ans :

- Un montant forfaitaire allant jusqu'à 6 250 \$ à l'achat d'une première propriété ;
- Un remboursement des droits de mutation à l'achat d'une propriété ;
- 6 mois de transport en commun gratuit à l'achat d'une carte OPUS d'un an à tarif régulier (un laissez-passer gratuit par ménage) ;
- 2 cartes Accès Montréal gratuites qui offrent des rabais sur de nombreuses activités proposées par la ville.

### **CRÉDIT D'IMPÔT POUR L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE HABITATION (CIAPH)**

Ce crédit d'impôt non-remboursable de 5 000 \$ s'applique aux acheteurs ayant fait l'acquisition d'une habitation admissible après le 27 janvier 2009, et peut fournir jusqu'à 750 \$ en crédit d'impôt.

- **Vous êtes admissible pour le CIAPH** si vous, votre époux ou conjoint de fait avez fait l'acquisition d'une habitation admissible ; et
- vous n'avez pas habité dans une autre habitation dont vous étiez propriétaires (vous, votre époux ou conjoint de fait), au cours de l'année d'acquisition ou au cours des quatre années précédentes.
- **Une habitation admissible est** un logement situé au Canada acquis après le 27 janvier 2009 (habitations existantes ou habitations en construction, maisons unifamiliales, semi-détachées, en rangée ou mobiles, habitations en copropriété, appartements dans un duplex, un triplex, un quadruplex ou dans un immeuble d'habitation).
- **Vous pouvez faire la demande pour le CIAPH** en inscrivant le montant de 5 000 \$ sur la ligne 369 de l'annexe 1 de votre déclaration d'impôt fédéral.
- Vous n'avez pas à soumettre de pièces justificatives avec votre déclaration. Cependant, vous devez vous assurer que ces renseignements soient disponibles au cas où l'Agence du revenu du Canada vous les demanderait plus tard.



## 2. PROGRAMMES D'AIDE FINANCIÈRE POUR L'ACHAT D'UN NOUVEAU CONDO

### **REMBOURSEMENT POUR HABITATIONS NEUVES (REMBOURSEMENT DE LA TPS ET DE LA TVQ)**

Ce programme permet aux acheteurs d'obtenir une remise (ou remboursement partiel) sur les taxes payées à l'achat d'une habitation nouvellement construite qui servira de résidence principale.

- Le remboursement de la TPS correspond à 36 % de la TPS payée, jusqu'à concurrence de 6 300 \$ ;
- Le remboursement de la TVQ correspond à environ 50 % de la TVQ payée, jusqu'à concurrence de 9 804 \$.
- Plusieurs promoteurs immobiliers prélèvent directement ce remboursement du prix d'achat de votre nouvelle habitation et déduisent ensuite cette somme du montant net d'impôt qu'ils doivent eux-mêmes verser.
- Le montant du remboursement tend à réduire progressivement pour les habitations d'une valeur de 350 000 \$ et plus, et ce, jusqu'à la valeur maximale admissible de 450 000 \$.

### **RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (RAP)**

Le Régime d'accession à la propriété (RAP) est un programme qui vous permet de retirer des fonds de vos régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER) pour l'achat d'une habitation admissible pour vous-même. Vous pouvez retirer jusqu'à 25 000 \$ de vos REER dans une année civile. En général, vous devrez rembourser les montants retirés de vos REER dans un délai maximal de 15 ans.

- **Pour être admissible au RAP**, vous devez être considéré un acheteur d'une première habitation ;
- vous devez conclure une entente écrite pour acheter ou construire une habitation admissible ;
- vous devez avoir l'intention d'occuper l'habitation admissible comme lieu principal de résidence au plus tard une année après l'avoir achetée ou construite ;
- vous devez compléter le formulaire T1036, Régime d'accession à la propriété (RAP) Demande de retirer des fonds d'un REER pour chaque retrait admissible.



### 3. DÉTERMINEZ VOS BESOINS ET VOS DÉSIRES

Avant de partir à la chasse du condo de rêve, vous devez savoir exactement ce que vous recherchez. Pour ce faire, voici une liste de certains éléments clés à considérer, que vous pourrez utiliser afin de créer le profil de votre habitation idéale. Il se peut que certains éléments importants pour vous ne figurent pas dans la liste. Assurez-vous de bien les noter aussi. Listez vos besoins réels et vos souhaits ultimes, et déterminez ensuite les points sur lesquels vous seriez prêts à faire des compromis.

#### QUARTIER

Avez-vous un quartier de prédilection? Si non, qu'est-ce que vous aimeriez avoir à proximité?

- Lieu de travail
- École
- Famille
- Amis
- Commerces et boutiques
- Parcs et espaces verts
- Sites culturels
- Vie nocturne animée
- Festivals
- Voisinage tranquille

#### CARACTÉRISTIQUES DU CONDO

- Immeuble de grande hauteur, d'hauteur moyenne, duplex, triplex, quadruplex...
- Nombre de chambres à coucher
- Espace pour bureau
- Étage (Rez-de-chaussée avec entrée privée, étages intermédiaires, aux niveaux supérieurs, penthouse)
- Balcon, jardin au rez-de-chaussée, terrasse sur le toit
- Vues (de la ville, d'espaces verts, de l'eau)

- Direction des fenêtres quant au soleil
- Services et équipements (piscine, terrasse commune, aire de BBQ commune, cour intérieure, salle d'exercice, autres)
- Casier d'entreposage

#### STATIONNEMENT

- Nul besoin d'un stationnement
- Stationnement pour 1 véhicule
- Stationnement pour 2 véhicules
- Remise à vélo

#### ACCESSIBILITÉ

- Près des autoroutes et grands axes routiers
- Près des transports en commun (autobus, métro, train de banlieue)
- Potentiel piétonnier\*

**\*Walk Score:** Walk Score est un indice de notation qui attribue un score numérique (pourcentage) au potentiel piétonnier pour des adresses et quartiers spécifiques. Certains promoteurs immobiliers pourront vous fournir la cote Walk Score de leurs projets. Cependant, vous pouvez facilement vérifier le Walk Score d'un projet de condominiums en inscrivant le quartier ou l'adresse dans la base de recherche du site Web Walk Score. Cette application vous permettra ainsi de connaître exactement les services et commodités qui se trouvent à distance de marche de votre éventuelle demeure.





## 4. LANCEZ VOS RECHERCHES

Maintenant que vous savez ce que vous pouvez vous offrir et ce que vous désirez, vous pouvez commencer les recherches. Vous trouverez ci-dessous un guide de base pour vous aider dans vos recherches.

### RENSEIGNEZ-VOUS SUR LA RÉPUTATION DES PROMOTEURS ET DES CONSTRUCTEURS

- Depuis combien de temps sont-ils dans le domaine?
- Ont-ils déjà construit un projet résidentiel dans la ville de votre choix?
- Est-ce que leurs projets ont été livrés à temps?
- Ont-ils des projets complétés qui illustrent leur bonne réputation?
- Quel est le niveau de satisfaction global des acheteurs ayant fait affaire avec ce promoteur?
- Souscrivent-ils au Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs? (Voir section 5 « La protection de l'acheteur »)

### VISITEZ

#### ... En ligne

La majorité des promoteurs immobiliers proposent des sites Web pour leurs projets où vous trouverez bon nombre d'informations, dont certains éléments de construction, les services et les équipements offerts, les finitions ainsi que les plans de plancher, et bien plus encore. Si vous le souhaitez, vous pouvez également vous inscrire aux bulletins électroniques de vos projets préférés. C'est aussi un excellent moyen de vous tenir au courant des promotions offertes par le promoteur.

#### ... Le bureau des ventes

Au bureau des ventes, vous serez généralement en mesure de consulter tous les plans de plancher du projet, obtenir des informations détaillées sur les prix, consulter des échantillons de matériaux de finition et en apprendre davantage sur le projet.



## 4. LANCEZ VOS RECHERCHES

### ... Les représentants des ventes

Lorsque vous envisagez visiter le bureau des ventes, préparez vos questions d'avance. Questionnez les représentants quant aux montants des dépôts sur les condos, aux options de stationnement et de rangement, à la date de livraison prévue, aux frais de condo et plus encore. Demandez-leurs de bien vous expliquer les plans de plancher. Et n'oubliez pas de vous renseigner sur toute promotion en cours qui pourrait vous faire économiser de l'argent.

### ... Les unités modèles

Si vous achetez un condo de revente, vous êtes en mesure de visiter le condo en question. Toutefois, dans le cas d'un condo de pré-construction, il est souvent possible de visiter un condo modèle. Même si le condo n'est pas de la même grandeur ou configuration que vous recherchez, une visite du condo modèle peut vous donner une bonne idée de la qualité de la construction et des finitions proposées.

*Après avoir appris davantage sur les projets qui vous intéressent, vous pouvez les comparer entre eux en fonction des éléments les plus importants selon vous (emplacement, date prévue de livraison, frais de condo, services et équipements, réputation du promoteur, matériaux de finition, etc.). Il se peut qu'un projet en particulier se distingue parmi les autres. Si ce n'est pas le cas, informez-vous davantage sur les projets qui vous intéressent ou continuez à investiguer.*



## 5. LA PROTECTION DE L'ACHETEUR

Le Plan de garantie pour les bâtiments résidentiels neufs vous assure de la bonne construction de votre condo et du respect des obligations du promoteur envers vous. Si ces obligations ne sont pas respectées, cette garantie fournie également à l'acheteur un certain niveau de dédommagement. **Si vous achetez un nouveau condominium, renseignez-vous. Est-ce que le promoteur et/ou le constructeur souscrit au Plan de garantie pour les bâtiments résidentiels neufs? Et informez-vous sur les protections offertes par la garantie et celles qui ne le sont pas.**

### LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DU QUÉBEC

Ce plan est obligatoire et garantit l'exécution de certaines obligations du constructeur. Vous ne pouvez pas renoncer à cette garantie, même si un document est signé en ce sens. Des protections s'appliquent avant et après la livraison de votre propriété.

### LES TYPES D'IMMEUBLES COUVERTS :

- Les nouvelles maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en rangée et maisons usinées
- Les nouveaux duplex, triplex, quadruplex et quintuplex
- Les nouvelles copropriétés (condos) **de quatre (4) unités (parties privatives) superposées ou moins.**

### LES PROTECTIONS OFFERTES :

- La protection des dépôts de l'acheteur ;
- Des garanties pour le parachèvement des travaux et les réparations nécessaires ;
- Certaines garanties contre les malfaçons, les vices apparents et latents, les défauts de conception et de construction ;
- Des indemnités en cas de retard de livraison.

Pour de plus amples informations sur le plan obligatoire de garantie des bâtiments résidentiels neufs du Québec, veuillez consulter le site Web de la Régie du Bâtiment.



## 5. LA PROTECTION DE L'ACHETEUR

### LES PLANS PRIVÉS OU OPTIONNELS DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

Les plans de garantie facultatifs couvrent les bâtiments qui ne sont pas couverts par le plan de garantie obligatoire du Québec pour des bâtiments résidentiels neufs. *Les promoteurs et entrepreneurs ne sont pas tenus de soumettre leurs propriétés à un plan de garantie, il est donc important de vérifier si le projet de condominium que vous convoitez est couvert par une garantie des bâtiments neufs.*

### LES TYPES D'IMMEUBLES COUVERTS :

- Les nouveaux bâtiments de copropriétés **de plus de quatre (4) unités (parties privatives) superposés** ;
- Les bâtiments existants qui seront transformés à des fins résidentielles (condos).

### LES PROTECTIONS OFFERTES :

- Le remboursement des dépôts effectués, généralement jusqu'à un maximum de 30 000\$ ;
- Le parachèvement des travaux et la réparation des défauts de votre partie privative ;
- Une garantie contre les malfaçons cachées ou latentes (généralement jusqu'à un an) ;
- Une garantie contre les vices de construction (généralement jusqu'à cinq (5) ans).

Il existe deux administrateurs autorisés par la Régie du bâtiment du Québec pouvant offrir des garanties privées : le plan de Garantie Abrisat inc., ainsi que la Garantie Habitation du Québec inc. (Qualité Habitation), comprenant le Plan de garantie ACQ inc. et le Plan de garantie Qualité Rénovation.



## 6. LE PROCESSUS DE L'ACHAT

### **PRIVILÈGES POUR LES PREMIERS ACHETEURS**

Plusieurs promoteurs offrent aux premiers acheteurs d'un nouveau projet de condominiums des rabais et des avantages exclusifs, ainsi que le privilège d'un choix prioritaire. Lors du lancement préliminaire d'un projet, les acheteurs potentiels peuvent parfois réserver leur priorité d'achat en se prévalant d'un certificat VIP à un prix nominal remboursable. Cette réservation leur permettra ensuite d'être parmi les premiers à sélectionner le condo de leur choix depuis la liste complète de condos disponibles au moment du lancement officiel du projet, et leur permettra possiblement de bénéficier de rabais subséquents.

### **LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE**

Quand un constructeur vend une nouvelle résidence ou une résidence en cours de construction à un acheteur qui a l'intention d'y vivre, la transaction doit être précédée d'un contrat préliminaire. En signant le contrat préliminaire, l'acheteur s'engage à acheter la propriété et payer le prix convenu ; le constructeur promet de construire la maison selon les spécifications décrites dans le contrat, de la remettre à l'acheteur, et de transférer le titre juridique de la propriété à l'acheteur.

### **EST-CE QUE LE CONTRAT PEUT ÊTRE ANNULÉ?**

Le code civil du Québec prévoit une période d'annulation de 10 jours à l'acheteur qui a signé un contrat préliminaire. Si l'acheteur décide d'exercer ce droit, le vendeur peut toutefois exiger une indemnité égale à 0,5% du prix de vente.

### **UN CONTRAT PRÉLIMINAIRE DOIT CONTENIR LES INFORMATIONS SUIVANTES :**

- Les noms et adresses de l'acheteur et du promoteur
- L'adresse du bâtiment, les dimensions du bâtiment et celles de l'unité
- La date à laquelle le condo sera livré
- Le prix de vente détaillé, y compris le mode de paiement
- La description des travaux à être complétés par le promoteur
- La date limite pour finaliser le contrat
- Les signatures des deux parties



## 6. LE PROCESSUS DE L'ACHAT

### LES DÉPÔTS SUR VOTRE CONDO

Lorsque vient le moment d'acquérir une copropriété nouvellement construite ou en construction, plutôt que de verser l'acompte en un seul versement lors de la conclusion de la vente au bureau du notaire, les promoteurs immobiliers requièrent de façon générale un acompte à la signature du contrat, suivi de versements échelonnés au cours de la période de construction du projet.

Le montant des versements et les calendriers de paiement peuvent varier selon le projet. De façon générale, les promoteurs de copropriété exigeront un montant variant entre 10% et 15% du prix final d'achat en guise d'acompte minimal. Vous pouvez vous attendre à devoir payer environ 5% à la signature du contrat, un autre 5% 60 jours plus tard, à nouveau après 90 jours et ainsi de suite, selon le montant total exigé.

*Les détails concernant les montants à verser et le calendrier des versements seront prévus dans le contrat préliminaire.*

### LA SÉLECTION DE VOS FINITIONS ET OPTIONS

Tôt durant la période de construction, vous serez invité à choisir les finitions et diverses options pour votre condo, incluant le style et la couleur du revêtement de sol, des armoires et du carrelage. Pour un certain nombre d'éléments standards, les acheteurs peuvent faire des choix qui n'auront aucune incidence sur le prix final. Ces inclusions peuvent varier d'un promoteur à l'autre, mais il reste qu'aujourd'hui, les standards de qualité sont élevés et vous assurent un bon rapport qualité-prix.

La plupart des promoteurs proposent également une gamme de finitions d'une qualité encore supérieure. Ces améliorations pourraient augmenter le prix de votre condo, mais en général, le promoteur vous créditera le coût de l'article que vous remplacez. Ainsi, les frais supplémentaires seront limités à la différence entre ces coûts.

Selon le promoteur, lorsque vous serez à l'étape de sélection de vos choix de finis, vous aurez à compléter un formulaire ou à prendre rendez-vous avec l'équipe de designers professionnels. Dans les deux cas, assurez-vous de consulter les échantillons des matériaux de finitions qui se retrouvent généralement au bureau des ventes du projet.



## 6. LE PROCESSUS DE L'ACHAT

### L'INSPECTION

Avant de prendre possession de votre nouveau condo, vous serez invité à procéder à une inspection des lieux conjointement avec un représentant du promoteur. Tout élément endommagé, incomplet, manquant ou non fonctionnel, sera noté sur une liste de contrôle, fournie par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, qu'il faudra signer et conserver dans vos dossiers. Le constructeur sera tenu de répondre à chacune des requêtes dans un délai raisonnable. Si vous êtes en désaccord avec le constructeur sur un point, assurez-vous de bien le documenter sur la liste de contrôle. Vous pourrez alors faire appel au fournisseur du Plan de garantie afin de régler tout différend sous les termes de la garantie.

Lors de cette inspection, le promoteur pourrait également vous démontrer le fonctionnement des systèmes de votre condo, tels que la ventilation, la plomberie et le chauffage.

### CONCLURE LA VENTE CHEZ LE NOTAIRE

Le promoteur de votre nouveau condominium vous avisera lorsqu'il sera temps de prendre rendez-vous chez le notaire, afin de conclure la vente. Habituellement, ce délai est d'au moins 30 jours avant la livraison de votre unité. Le promoteur vous fera parvenir un résumé des soldes à payer, montants que vous aurez à verser lors de la signature de l'acte de vente. Lors de votre rendez-vous chez le notaire, vous aurez à déboursier cette dernière tranche, s'il y lieu, ainsi que les frais de notaire, les ajustements de taxes municipales et scolaires et les frais de condo. Vous signerez ensuite l'acte de vente.

Le notaire vous fournira une copie de la Déclaration de copropriété, votre certificat de localisation, l'acte de vente signée, les clés de votre unité ainsi que toutes les autres clés nécessaires (entrée principale de l'immeuble, salle de rangement, garage, etc.).



## 6. LE PROCESSUS DE L'ACHAT

### FRAIS DE CLÔTURE

Voici une liste de certains des frais non récurrents et récurrents que vous aurez à verser lors de l'acquisition d'un nouveau condo :

### FRAIS NON RÉCURRENTS :

- **TPS et TVQ applicables :** Lors de l'achat ou de la construction d'une habitation neuve, vous êtes tenu de payer les deux taxes sur la valeur d'achat. Toutefois, vous pourriez bénéficier d'un remboursement partiel de TPS et TVQ si cette habitation vous sert de résidence principale.
- **Frais de notaire :** Si vous faites affaire avec le notaire du promoteur, celui-ci pourrait vous offrir un rabais sur ces frais.
- **Assurances :** La plupart des institutions financières exigent maintenant que les nouveaux propriétaires possèdent une assurance habitation et une assurance-vie avant même de conclure la transaction.
- **Droit de mutation immobilière :** Cette taxe, aussi connue sous le nom de « taxe de bienvenue », est payable à la municipalité lorsque vous faites l'acquisition d'une propriété neuve ou usagée. Le programme d'accession à la propriété de la Ville de Montréal offre le remboursement de la taxe de bienvenue aux premiers acheteurs d'une propriété neuve, ayant au moins un enfant de moins de 18 ans.

### • Frais de déménagement :

**Les déménageurs :** Cela peut inclure leur salaire ainsi que les assurances reliées au déménagement. Prévoyez de réserver les déménageurs à l'avance afin de vous assurer qu'ils soient disponibles à la date prévue.

### Les coûts de décoration et d'installation :

Concernent autant les changements mineurs, tels que la peinture, la robinetterie ou encore l'installation d'un nouvel éclairage, que des changements plus coûteux comme l'ajout de meubles et d'électroménagers encastrés.

**Les frais divers :** Prévoir notamment les frais de réexpédition du courrier, le transfert de comptes des services publics ainsi que le changement d'adresse sur les documents légaux (permis de conduire, relevés d'impôts, etc.)





## 6. LE PROCESSUS DE L'ACHAT

### FRAIS RÉCURRENTS :

#### Taxes municipales et scolaires :

Vous n'aurez pas à payer les impôts fonciers au cours de la construction de votre condo. Vous ne commencez à payer les impôts fonciers qu'à la clôture de la vente. Les taxes municipales et scolaires sont déterminées sur la base de la valeur foncière de votre unité et non sur le prix d'achat.

*Pour de plus amples informations sur les taxes municipales et scolaires, ou pour connaître les taux d'imposition les plus récents concernant votre quartier, vous pouvez communiquer avec la Ville de Montréal en composant le 311 et avec le comité de gestion de la taxe scolaire au 514.384.5034.*

**Les frais de copropriété :** Les frais de condo consistent en une contribution mensuelle effectuée par chaque propriétaire au syndicat des copropriétaires, pour couvrir les coûts d'exploitation de l'immeuble. Le montant de la contribution mensuelle est calculé en fonction de la part du propriétaire. **Une liste détaillée de toutes les unités du complexe de condominiums et de leurs parts désignées est fournie dans les documents qui régissent la copropriété.**

### QUE COUVRENT LES FRAIS DE CONDO?

- La réparation et l'entretien du bâtiment ;
- L'aménagement paysager, l'entretien des pelouses, déneigement ;
- L'entretien des systèmes mécaniques de l'immeuble ;
- L'entretien des aires communes (piscine, gymnase, salle de réception et autres) ;
- Les couvertures d'assurances de l'immeuble ;
- Les frais de gestion de l'immeuble ;
- Les salaires des employés de la copropriété (i.e. surintendant, gardes de sécurité, concierge), et
- Les contributions au fonds de réserve\*.

**\*Fonds de réserve :** une partie de vos cotisations servira à contribuer au fonds de réserve ou d'urgence. Le but d'un fonds de réserve est de disposer d'un financement adéquat pour les réparations majeures et les projets de renouvellement nécessaires au cours de la durée de vie du bâtiment. En vertu du Code civil du Québec, le montant minimum du fonds de réserve doit représenter 5% du budget de fonctionnement de l'immeuble.

**DevMcGill<sup>®</sup>.com**

*Bâtir aujourd'hui les espaces de demain*