



# Avant d'acheter!

Le fait d'être informé et préparé vous fait vivre une expérience confortable lors de l'achat de votre maison.

## Préautorisation

Savoir quel montant d'argent vous pouvez consacrer à l'achat d'une maison et trouver le bon moyen de financer cet achat, sont deux des façons les plus faciles d'augmenter le confort lié à l'accession à la propriété. Avant de vous emballer pour une nouvelle résidence potentielle, il serait souhaitable d'obtenir une préautorisation. Cela vous aidera à rester dans votre fourchette de prix et à vous concentrer sur des maisons que vous pouvez vraiment vous permettre d'acheter. La rencontre de préautorisation représente le moment parfait pour en savoir davantage sur notre offre de différents produits hypothécaires adaptés à vos besoins particuliers. Les acheteurs d'une première maison peuvent poser des questions au sujet de programmes spéciaux comme « l'option de versement initial de 5 % » et « le Régime d'accession à la propriété au moyen de vos RER » du gouvernement fédéral. Une fois votre prêt hypothécaire préautorisé, TD Canada Trust garantit le taux d'intérêt pendant 120 jours sans obligation de votre part. Vous pouvez alors visiter des maisons en toute confiance, en sachant quel montant vous pouvez emprunter pour la propriété de votre choix.

## Présentation d'une offre d'achat

Une fois que vous avez trouvé la maison de vos rêves, il est temps de conclure la transaction. Il peut s'agir de l'un des moments les plus éprouvants du processus d'achat d'une maison; car la présentation d'une offre d'achat, puis la signature d'une convention d'achat et de vente vous rapprocheront de votre statut de propriétaire d'une maison. La convention d'achat et de vente est le contrat légal qui précise l'entente intervenue entre le vendeur et l'acheteur d'une maison. Il comprend les détails de la transaction tels que le prix d'achat, le dépôt, les conditions, la date de la signature de l'acte de vente, etc.

### En général, la convention comprend notamment :

- Le prix d'achat
- Une liste d'articles (biens meubles) inclus dans la vente

**Biens meubles:** s'entend des biens personnels non fixés au fonds ou à l'immeuble et par conséquent, ils ne sont pas inclus dans la vente de la propriété à moins d'être expressément inclus dans la convention.

Suite



**Luminaires:** s'entend des éléments fixés au fonds ou l'immeuble et par conséquent, ils sont inclus dans la vente, à moins d'être expressément exclus dans la convention.

- Les conditions éventuellement nécessaires pour vous protéger (les clauses relatives au financement ou à l'inspection; l'inclusion d'une condition visant à visiter de nouveau la propriété avant la signature de la convention afin, accompagné par votre agent immobilier)
- Les dates importantes telles la date de signature de la convention de vente de la propriété

**Note:** Il est toujours judicieux que votre avocat ou notaire examine l'offre et la convention avant que vous n'y apposiez votre signature.

## Exemples de conditions standard :

- L'obtention d'un rapport d'inspection satisfaisant
- L'approbation du prêt hypothécaire par un prêteur

Une fois remplies toutes les conditions incluses dans la convention, elles sont retirées de la convention et celle-ci lie toutes les parties.

Lorsque l'acheteur éventuel présente l'offre ou la convention au vendeur, celui-ci peut accepter l'offre, la refuser, la signer ou présenter une contre-offre. Il peut s'agir d'un moment stressant dans le cadre de l'expérience d'achat d'une maison, mais ce processus permet de garantir que le résultat final est acceptable pour toutes les parties.

## Approbation du prêt hypothécaire

L'approbation du prêt hypothécaire peut être l'une des principales conditions de la convention. La préautorisation

du prêteur ne veut pas dire que le prêt hypothécaire a été approuvé. Il est donc important que vous rencontriez votre spécialiste hypothécaire mobile afin de compléter le processus d'approbation du prêt hypothécaire. En outre, la propriété peut nécessiter une évaluation ou un certificat de localisation (ou levé). Avec votre spécialiste hypothécaire mobile, vous aurez l'occasion de déterminer le type de prêt hypothécaire qui vous convient le mieux, le taux d'intérêt et la durée du prêt ainsi que votre calendrier des paiements.

## Votre spécialiste hypothécaire mobile de TD Canada Trust vous demandera d'apporter les documents suivants :

- La confirmation du revenu ou des gains liés à l'emploi (une lettre signée d'un employeur; un talon de paie pour les employés salariés; les avis de cotisation des deux dernières années pour les employés à commission ou les travailleurs autonomes<sup>1</sup>)
- Les renseignements bancaires les plus récents
- La preuve que vous possédez le montant du versement initial
- Une liste des actifs, y compris les propriétés et les véhicules
- Une liste des obligations, y compris les soldes des cartes de crédit
- Les coordonnées de votre avocat ou notaire
- Une copie de la promesse d'achat
- Une copie de l'inscription MLS®, qui contient les données sur la propriété et une photo, s'il y a lieu
- Le contrat et les plans de construction, si vous faites construire votre maison

Si le prêt hypothécaire est préautorisé, vous aurez probablement déjà une grande partie de ces renseignements en votre possession.

## Offre d'achat acceptée

Si toutes les conditions contenues dans l'offre ou la convention sont remplies, vous avez franchi un pas de plus vers l'accession à la propriété. Il est toujours important de planifier à l'avance. Il s'agit donc d'un bon moment pour penser à ce qui suit :

- Si vous êtes locataire, envoyer un avis de départ au propriétaire (parfois, il est requis d'envoyer un préavis, p. ex. dans un délai de 30 à 90 jours)
- Planifier le déménagement – engagez-vous des déménageurs professionnels ou vous occuperez-vous de votre déménagement
- Faire les changements d'adresse nécessaires en avisant vos fournisseurs, vos amis et votre famille, votre employeur et autres intervenants importants, de la date à laquelle votre nouvelle adresse sera en vigueur
- Souscrire une assurance-habitation
- Visiter de nouveau la maison afin de prendre les mesures; demandez des estimations si vous envisagez d'apporter des modifications ou d'effectuer des rénovations, etc.

**Pour de plus amples renseignements, adressez-vous à votre succursale TD Canada Trust ou visitez [www.tdcanadatrust.com/francais/pretsypothecaires](http://www.tdcanadatrust.com/francais/pretsypothecaires)**