

# Ce que vous devriez savoir sur les frais de clôture lorsque vous achetez une maison

Vous avez trouvé la maison désirée, votre prêt hypothécaire a été autorisé, et vous savourez votre victoire. Avant de sabler le champagne, cependant, vous devriez déterminer précisément les frais de clôture de la transaction. Rappelez-vous que les fonds hypothécaires ne sont pas versés avant la date de clôture. Les acheteurs canadiens sont souvent surpris quelques jours avant la prise de possession en apprenant le montant exact qu'ils doivent payer pour pouvoir franchir le pas de la porte de leur nouvelle maison.

En résumé, les « frais de clôture » sont tous les frais supplémentaires associés à l'achat d'une maison. Ils ne sont habituellement pas inclus dans le prêt hypothécaire, donc vous devez avoir de l'argent de côté pour les régler. À combien s'élèvent ces frais ? Généralement, vous pouvez vous attendre à déboursier entre 1,5 et 4 % du prix de vente de la maison pour les frais de clôture totaux.

Une prime d'assurance prêt hypothécaire peut représenter une dépense considérable si vous contractez un prêt hypothécaire à quotité majorée, c'est-à-dire si votre mise de fonds est inférieure à 20 %. L'assurance est exigée, et vous devrez payer une prime qui, dans la plupart des cas, est ajoutée au prêt hypothécaire. Une taxe de 9 % s'applique à cette prime et devra être payée chez le notaire.

Dans certains cas, vous devrez peut-être payer des frais d'évaluation de votre nouvelle maison. Votre prêteur voudra confirmer que la valeur de votre maison est suffisante par rapport à la somme prêtée. Les frais d'évaluation peuvent varier selon le type de propriété et l'endroit où celle-ci est située.

Le prêteur voudra aussi que vous assuriez votre maison — et c'est aussi dans votre intérêt. Veillez à ce que l'assurance soit en vigueur lorsque vous prenez légalement possession de votre nouvelle maison. Commencez les démarches tôt pour ne pas magasiner à la dernière minute.

Il peut également être utile de faire inspecter la maison pour vérifier qu'elle est en bon état. L'inspecteur est en mesure

d'évaluer la structure de l'immeuble ainsi que les principaux systèmes : électricité, plomberie, chauffage, etc. Il est toujours préférable de faire inspecter les vieilles maisons, mais les nouvelles maisons ou copropriétés couvertes par une garantie devraient aussi être examinées attentivement.

N'oubliez pas qu'il s'agit d'une vente ; attendez-vous donc à payer de la taxe. Ces droits de cession immobilière peuvent prendre les acheteurs au dépourvu, et le montant dû (un pourcentage du prix d'achat de la propriété) peut être élevé. Votre courtier en prêts hypothécaires peut estimer de façon précise le montant de cette taxe compte tenu de votre situation.

Vu l'importance de la transaction, vous avez vraiment besoin d'un notaire. Vous devrez payer les frais juridiques et tous débours, lesquels peuvent varier. Votre courtier peut vous offrir des conseils à ce sujet. Votre notaire peut vous recommander, et votre prêteur peut même exiger, une assurance-titres, qui vous évitera de payer pour l'arpentage, vous épargnera des soucis si le titre de propriété est remis en question à l'avenir et vous protégera contre la fraude de titre.

D'autres frais « initiaux » peuvent aussi être perçus, par exemple les frais de raccordement aux services publics et le remboursement de toute facture payée à l'avance par l'ancien propriétaire (comme les taxes foncières ou les frais de services publics). De même, les intérêts peuvent être rajustés selon la date de clôture de la transaction. Finalement, évaluez de façon réaliste les frais de déménagement ainsi que les meubles ou les électroménagers dont vous aurez besoin.

Si vous faites affaire avec un courtier en prêts hypothécaires expérimenté, vous avez probablement une longueur d'avance ; l'industrie du courtage, en particulier les sociétés comme Les Architectes hypothécaires, accorde beaucoup d'importance à l'éducation des clients, ce qui signifie que vous risquez peu d'avoir de mauvaises surprises à la clôture.

## Jean Martin, CHA

Agent immobilier affilié  
Planificateur hypothécaire

1234 rue Principale, Unité 200, Ville QC H4H 4H4

Tél. : (514) 555-5555 poste 222 Sans frais : 1 800 555-5555

Cell. : (514) 555-2222

jean.martin@archyp.ca  
www.archyp.ca/jeanmartin

