



GUIDE COMPLET

De l'achat d'une propriété

Le parcours stratégique, de la préparation financière jusqu'à la remise des clés



Préparé pour vous par

Luis Arturo Melendez de Jesus

Courtier hypothécaire • Équipe Buteau • Planiprêt



514-377-0366 • lmelendez@planipret.com • Laval, Québec
Édition client 2026

Un mot de votre courtier

Bonjour,

Acheter une propriété, ce n'est pas seulement trouver la bonne maison. C'est choisir un financement adapté à votre réalité, prévoir chaque frais qui accompagne l'achat et prendre des décisions éclairées à chaque étape.

Comme courtier hypothécaire chez Planiprêt, au sein de l'Équipe Buteau à Laval, mon rôle est de vous aider à comprendre vos options, à comparer les solutions offertes par les prêteurs avec lesquels je travaille et à bâtir un dossier solide, cohérent avec vos objectifs. Le courtier immobilier, le notaire, l'inspecteur et vos autres professionnels complètent cette équipe.

J'ai conçu ce guide pour que vous arriviez à chaque étape préparé, confiant et sans mauvaise surprise. Gardez-le à portée de main : il vous suivra de la première rencontre jusqu'à la remise des clés.

Au plaisir de vous accompagner dans ce nouveau chapitre.

Luis Arturo Melendez de Jesus

Courtier hypothécaire, Planiprêt

LA STRATÉGIE AVANT LA SIGNATURE

Un achat réussi commence par un budget réaliste, un financement préparé et des vérifications rigoureuses — pas seulement par un coup de cœur.

Comment utiliser ce guide

- Lisez les étapes dans l'ordre avant de commencer les visites.
- Utilisez les listes de contrôle pour préparer vos documents et vos questions.
- Faites confirmer les montants, règles et programmes applicables à votre situation.
- Ce guide est un outil d'information générale; il ne remplace pas un avis juridique, fiscal ou d'assurance personnalisé.

Votre parcours en un coup d'œil

01	Définir votre projet et votre budget
02	Comprendre la mise de fonds
03	Préparer et obtenir le financement
04	Programmes pour les acheteurs
05	Rechercher la bonne propriété
06	Faire une offre en protégeant vos intérêts
07	Prévoir les frais d'achat au Québec
08	Inspection, notaire et clôture
09	Après l'achat : protéger votre investissement
10	Listes de contrôle
11	Votre équipe de confiance
12	Ressources officielles et avis

Le fil conducteur : établir votre capacité réelle, comprendre les options, vérifier la propriété, sécuriser les conditions, puis finaliser le financement et l'acte de vente.

Ce qu'il faut retenir — l'essentiel des trois guides de référence

Source	Idées clés retenues
Guide pratique d'achat au Québec	Les étapes propres au Québec : promesse d'achat, déclarations du vendeur, inspection, rôle central du notaire et droits de mutation (« taxe de bienvenue »).
CIBC — Les bases hypothécaires	Comprendre taux fixe ou variable, terme, amortissement, privilèges et pénalités; s'entourer d'une équipe de professionnels aux rôles distincts.

Source	Idées clés retenues
SCHL — Étapes d'achat	Faire un budget complet avant de magasiner, respecter les règles de mise de fonds et d'assurance prêt, puis planifier l'entretien après l'achat.

Ces documents ont servi de base aux thèmes de ce guide, qui les reformule et les adapte au Québec sans les reproduire intégralement.

01 Définir votre projet et votre budget

Commencez par votre réalité, pas par le prix affiché

Clarifiez le type de propriété, le secteur, le délai, les besoins de votre ménage et votre tolérance aux dépenses imprévues. Un budget confortable est plus important que le montant maximal qu'un prêteur pourrait accepter.

Faites le portrait de vos finances

- Revenus : salaire, bonis, commissions, revenus autonomes, locatifs ou autres sources documentables.
- Emploi : ancienneté, stabilité, période de probation et perspectives de changement.
- Dettes : cartes de crédit, prêts auto, prêts personnels, marges de crédit, prêts étudiants.
- Crédit : habitudes de paiement, soldes utilisés et éventuelles erreurs au dossier.
- Épargne : mise de fonds, frais de clôture et réserve d'urgence après l'achat.
- Projets de vie : enfant, changement d'emploi, études, retraite ou déménagement prévu.

Votre budget doit inclure plus que l'hypothèque

Prévoyez les versements hypothécaires, les taxes municipales et scolaires, l'assurance habitation, l'électricité et le chauffage, les frais de copropriété, l'entretien, les réparations, les déplacements et vos autres dettes.

REPÈRE PRUDENT

Établissez un budget mensuel après impôt et gardez une marge pour les réparations et les imprévus. Une préapprobation ne garantit pas que le budget sera confortable au quotidien.

Location ou achat : les bonnes questions

- Combien de temps prévoyez-vous rester dans la propriété?
- Avez-vous les liquidités pour les frais initiaux sans vider toute votre épargne?
- Pouvez-vous absorber une réparation importante ou une hausse de paiement au renouvellement?
- La propriété correspond-elle à votre mode de vie, à vos déplacements et à vos besoins futurs?

02 Comprendre la mise de fonds

Règles générales — résidence occupée par le propriétaire

Pour une habitation admissible de moins de 1 500 000 \$ financée avec assurance prêt hypothécaire, la mise de fonds minimale est généralement de 5 % sur la première tranche de 500 000 \$, puis de 10 % sur la portion excédentaire. À partir de 1 500 000 \$, l'assurance n'est pas offerte et une mise de fonds d'au moins 20 % est généralement nécessaire.

Prix d'achat	Mise de fonds minimale (exemple)
400 000 \$	20 000 \$ (5 %)
500 000 \$	25 000 \$ (5 %)
600 000 \$	35 000 \$ (25 000 \$ + 10 000 \$)
800 000 \$	55 000 \$ (25 000 \$ + 30 000 \$)
1 500 000 \$ ou plus	Au moins 20 % en règle générale

Exemples illustratifs pour une propriété admissible de 1 ou 2 logements occupée par l'acheteur. D'autres règles s'appliquent selon le type d'immeuble, son usage et le dossier.

Prime d'assurance prêt — exemple pour une propriété de 500 000 \$

Mise de fonds	Prêt avant prime	Prime SCHL	Taxe 9 % (comptant)
5 % — 25 000 \$	475 000 \$	19 000 \$ (4,00 %)	1 710 \$
10 % — 50 000 \$	450 000 \$	13 950 \$ (3,10 %)	1 255,50 \$
15 % — 75 000 \$	425 000 \$	11 900 \$ (2,80 %)	1 071 \$
20 % — 100 000 \$	400 000 \$	Non requise	—

Amortissement de 25 ans. La prime est généralement ajoutée au prêt; la taxe provinciale sur la prime est payable comptant chez le notaire. À confirmer à l'approbation.

Sources possibles de la mise de fonds

- Épargne personnelle ou placements encaissés.
- Produit de la vente d'une propriété, avec preuve des fonds disponibles.
- Don non remboursable d'un proche admissible, selon les règles du prêteur.
- Retrait admissible d'un CELIAPP ou d'un REER dans le cadre du RAP.
- Autres sources acceptées par le prêteur, documentées et validées à l'avance.

Assurance prêt hypothécaire : ne pas confondre

Lorsque la mise de fonds est inférieure à 20 %, une assurance prêt hypothécaire est généralement exigée. Elle protège le prêteur contre le défaut de paiement; elle ne remplace ni l'assurance habitation ni une assurance vie ou invalidité.

IMPORTANT

Les règles diffèrent pour un duplex, triplex, quadruplex, un immeuble locatif, une résidence secondaire, une propriété de grande valeur ou un achat par une société. Faites valider votre mise de fonds avant de déposer une offre.

03 Préparer et obtenir votre financement

Préqualification, préapprobation et approbation finale

Une estimation initiale aide à définir une fourchette de prix. Une préapprobation peut préciser un montant et parfois réserver un taux pour une période limitée, mais elle demeure conditionnelle. Le prêteur doit encore vérifier la propriété, les documents, la mise de fonds, le crédit et ses conditions avant le déboursé.

Documents souvent demandés

- ☐ Pièce d'identité et renseignements personnels des emprunteurs.
- ☐ Preuves de revenus récentes : talons de paie, lettre d'emploi, T4, avis de cotisation.
- ☐ Travailleurs autonomes : déclarations de revenus, avis de cotisation, états financiers.
- ☐ Relevés bancaires et preuve de la provenance de la mise de fonds.
- ☐ État des dettes et des limites de crédit.
- ☐ Documents sur la propriété actuelle, si vous vendez ou refinancez.
- ☐ Promesse d'achat acceptée, fiche descriptive, taxes et documents immobiliers.

Ce que le prêteur évalue

- Capacité de payer et ratios d'endettement (ABD et ATD).
- Historique et cote de crédit.
- Stabilité et admissibilité des revenus.
- Montant, provenance et disponibilité de la mise de fonds.
- Valeur, état, type et usage de la propriété.
- Simulation de crise : taux contractuel + 2 % ou 5,25 %, selon le plus élevé.

Comparez plus que le taux

Élément	Questions à poser
Taux fixe ou variable	Le paiement est-il prévisible? Que se passe-t-il si le taux varie?
Durée du terme	Quand le prêt arrive-t-il à échéance et quel est le risque au renouvellement?
Amortissement	Combien de temps faut-il pour rembourser le capital?
Privileges	Puis-je augmenter mes paiements ou faire des versements forfaitaires?
Pénalités	Que coûterait une vente, un refinancement ou un remboursement anticipé?

Élément	Questions à poser
Portabilité	Puis-je transférer mes conditions si je déménage?
Frais et conditions	Y a-t-il des frais, des exigences de compte ou des restrictions?

MON APPROCHE

Je vous aide à examiner les solutions accessibles selon votre dossier et à comparer les modalités pertinentes — pas seulement le taux affiché. La disponibilité et les conditions finales dépendent de l'approbation du prêteur.

04 Programmes pour les acheteurs

CELIAPP — Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété

Jusqu'à 8 000 \$ par année, pour un maximum à vie de 40 000 \$. Les cotisations admissibles sont déductibles et les retraits admissibles pour acheter une première habitation ne sont généralement pas imposables. Vérifiez vos droits et critères auprès de l'Agence du revenu du Canada.

RAP — Régime d'accession à la propriété

Les personnes admissibles peuvent retirer jusqu'à 60 000 \$ de leurs REER pour acheter ou construire une habitation admissible, puis rembourser selon les règles du programme. Des mesures temporaires d'allègement s'appliquent à certains premiers retraits; vérifiez le calendrier qui vous concerne.

Amortissement de 30 ans

Pour un prêt assuré, l'amortissement peut aller jusqu'à 30 ans pour les premiers acheteurs et pour l'achat d'une construction neuve, selon les critères en vigueur.

Crédits et remboursements de taxes

- Crédit d'impôt fédéral pour l'achat d'une première habitation (CIAPH).
- Crédit d'impôt du Québec pour l'achat d'une première habitation, selon l'admissibilité.
- Remboursement de TPS possible pour une première habitation neuve, selon des conditions, dates et plafonds précis. TPS et TVQ ne sont pas traitées de la même façon au Québec.

Aide municipale ou provinciale

Certaines municipalités ou programmes offrent une aide particulière. Les critères, budgets et dates d'ouverture varient : n'intégrez pas une aide à votre budget tant que votre admissibilité n'est pas confirmée.

CONSEIL

Avant de retirer de l'argent d'un REER ou d'un CELIAPP, de signer un contrat de construction ou de calculer un remboursement de taxes, confirmez votre admissibilité auprès des sources officielles et, au besoin, d'un fiscaliste.

05 Rechercher la bonne propriété

Préparez vos critères avant les visites

- Secteurs, temps de déplacement, transports, écoles et services.
- Type de propriété : maison, condo, duplex ou immeuble à revenus.
- Chambres, stationnement, cour, rangement et accessibilité.
- Travaux acceptables et budget maximal de rénovations.
- Date souhaitée d'occupation et flexibilité sur la signature.
- Coûts mensuels prévisibles et risque de travaux majeurs.

Pendant la visite : observez et questionnez

- Toiture, fondations, fissures, humidité, odeurs et traces d'infiltration.
- Fenêtres, portes, isolation, ventilation et drainage extérieur.
- Panneau électrique, plomberie, chauffage, chauffe-eau et cheminée.
- Âge des équipements et factures de travaux récents.
- Permis et conformité des rénovations, zonage et usages autorisés.
- Bruit, circulation, ensoleillement, voisinage et risques environnementaux.

Documents à demander

- ☐ Déclarations du vendeur sur l'immeuble et documents disponibles.
- ☐ Certificat de localisation, dont la pertinence est vérifiée par le notaire.
- ☐ Comptes de taxes, coûts énergétiques et contrats de location d'équipement.
- ☐ Rapports, factures, permis et garanties liés aux travaux.
- ☐ Condo : déclaration de copropriété, procès-verbaux, budget, états financiers, fonds de prévoyance, carnet d'entretien, travaux prévus et cotisations spéciales.

NE VOUS FIEZ PAS UNIQUEMENT AUX PHOTOS

Une inspection professionnelle est fortement recommandée. Selon l'âge, l'emplacement et les indices observés, des expertises ciblées peuvent aussi être nécessaires.

06 Faire une offre en protégeant vos intérêts

Une promesse d'achat est un engagement juridique

Le prix n'est qu'un élément de l'offre. Examinez aussi les délais, inclusions et exclusions, la date d'occupation, les documents à recevoir et les conditions qui protègent l'acheteur. Une fois acceptée, l'offre engage les parties selon ses termes.

Conditions à discuter avec les professionnels

- Financement hypothécaire, avec un délai réaliste pour obtenir l'engagement final.
- Inspection préachat et démarches si des problèmes sont révélés.
- Vente de la propriété actuelle, si nécessaire.
- Examen des documents de copropriété, des baux ou d'autres pièces.
- Vérifications particulières : fosse septique, puits, pyrrhotite, radon, qualité de l'eau, conformité des travaux.

Avant de signer

- Comprenez chaque clause et chaque délai.
- Vérifiez inclusions, exclusions, électroménagers, luminaires et équipements.
- Ne présumez pas qu'une condition existe si elle n'est pas écrite.
- Ne renoncez pas à une protection sans en comprendre les conséquences.
- Demandez au courtier immobilier et au notaire de clarifier ce qui relève de leur rôle.

ATTENTION AUX DÉLAIS

Après l'acceptation, suivez un calendrier écrit des conditions. Transmettez-moi rapidement vos documents et réservez l'inspection dans le délai prévu.

07 Les frais à prévoir au Québec

Prévoyez plus que la mise de fonds

En plus de la mise de fonds, prévoyez généralement l'équivalent de 1,5 % à 4 % du prix d'achat en frais de clôture, selon la propriété et la municipalité.

Exemple — propriété existante de 500 000 \$ à Laval, 5 % de mise de fonds

Poste	Montant estimé
Mise de fonds (5 %)	25 000 \$
Droits de mutation (« taxe de bienvenue »)	≈ 5 610 \$
Taxe de 9 % sur la prime SCHL (comptant)	1 710 \$
Notaire — honoraires et débours	Sur soumission
Inspection préachat	Sur soumission
Évaluation (si exigée par le prêteur)	Selon le dossier
Ajustements de taxes foncières et scolaires	Selon la date de signature
Assurance habitation (1re année)	Sur soumission
Déménagement et installation	Variable

La prime SCHL de 19 000 \$ s'ajoute normalement au prêt et n'est pas payée comptant. Les montants définitifs doivent être confirmés par les professionnels responsables.

Taxe de bienvenue : vérifiez la municipalité

Le droit de mutation est calculé sur le plus élevé du prix payé et de la valeur marchande établie selon les règles applicables. Les taux de base sont indexés et certaines municipalités appliquent des taux plus élevés sur les tranches supérieures; Montréal a des règles particulières. Demandez une estimation à la municipalité visée.

Neuf ou revente : les taxes ne sont pas les mêmes

La vente d'une habitation usagée est généralement exonérée de TPS/TVQ, alors qu'une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures peut être taxable. Faites confirmer le prix avant taxes, les taxes facturées et tout remboursement potentiel.

Votre tableau personnel

Poste	Montant estimé	Confirmé?
Mise de fonds	_____ \$	☐
Notaire et débours	_____ \$	☐
Inspection / expertises	_____ \$	☐
Droits de mutation	_____ \$	☐
Taxe sur la prime d'assurance	_____ \$	☐
Ajustements	_____ \$	☐
Déménagement et installation	_____ \$	☐
Réserve d'urgence	_____ \$	☐
TOTAL DES LIQUIDITÉS	_____ \$	☐

08 Inspection, notaire et clôture

Après l'acceptation de l'offre

- Transmettez-moi l'offre acceptée et les pièces requises.
- Respectez les échéances de financement et fournissez les documents demandés.
- Faites réaliser l'inspection dans le délai prévu et analysez le rapport.
- Confirmez l'assurance habitation et les protections facultatives.
- Fournissez au notaire les renseignements et fonds demandés.
- Évitez tout nouvel emprunt, achat à crédit important ou changement d'emploi sans m'en parler d'abord.

Le rôle du notaire

Au Québec, le notaire prépare et reçoit l'acte de vente et l'acte hypothécaire, vérifie les titres et inscriptions, coordonne les fonds et procède à la publication des droits. Il vous indiquera les montants à verser et les documents à apporter. Ses honoraires dépendent du dossier : demandez une soumission.

Avant la remise des clés

- ☐ Date, heure et modalités de prise de possession confirmées.
- ☐ Fonds requis remis au notaire selon ses instructions.
- ☐ Visite de vérification avant l'occupation, si prévue.
- ☐ Transfert des services : électricité, internet, chauffage et autres.
- ☐ Actes, garanties, rapports et documents de financement classés en lieu sûr.

09 Après l'achat : protéger votre investissement

Les premiers jours

- Changez ou reprogrammez serrures et codes d'accès.
- Testez les détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone.
- Repérez la valve d'arrêt d'eau, le panneau électrique et les commandes des systèmes.
- Mettez à jour votre adresse auprès des organismes et fournisseurs.
- Photographiez l'état initial et classez garanties et manuels.

Votre plan d'entretien

- Entretien du chauffage, de la ventilation et de la climatisation.
- Surveillance de la toiture, des gouttières, du drainage, des fondations et de l'humidité.
- Respect des recommandations des fabricants.
- Réserve pour l'entretien courant et les réparations majeures (souvent 1 % à 3 % de la valeur par année).
- Condo : suivez budgets, travaux et cotisations spéciales du syndicat.

Protéger votre capacité financière

Réévaluez votre budget après quelques mois. Anticipez un renouvellement hypothécaire, une hausse de taux, une baisse de revenu ou un projet de rénovation. Les assurances vie, invalidité et maladie grave sont des choix personnels : comparez garanties, exclusions et coûts avec un professionnel autorisé.

Je reste à vos côtés

Bien avant votre renouvellement, je revois avec vous les options offertes sur le marché, et je reste disponible pour un refinancement, une consolidation de dettes ou un projet d'investissement immobilier.

DEVENIR PROPRIÉTAIRE, C'EST LE DÉBUT

Une bonne stratégie ne s'arrête pas à la signature. Elle tient compte de la vie réelle, des imprévus et de vos objectifs à long terme.

10 Votre liste de contrôle

Avant les visites

- ☐ Budget mensuel et prix cible établis.
- ☐ Dossier de crédit et dettes examinés.
- ☐ Mise de fonds et provenance des fonds documentées.
- ☐ Préapprobation discutée avec Luis.
- ☐ Frais initiaux et réserve d'urgence prévus.
- ☐ Critères de recherche priorisés.

Avant l'offre

- ☐ Financement validé pour le type de propriété visé.
- ☐ Documents et déclarations du vendeur examinés.
- ☐ Prix et conditions discutés avec le courtier immobilier.
- ☐ Inspection et expertises envisagées.
- ☐ Délais, inclusions, exclusions et date d'occupation compris.

Après l'acceptation

- ☐ Documents envoyés au courtier hypothécaire.
- ☐ Inspection réservée et rapport analysé.
- ☐ Conditions respectées dans les délais.
- ☐ Approbation finale et exigences du prêteur confirmées.
- ☐ Assurance habitation en place à la date requise.
- ☐ Notaire contacté et fonds de clôture disponibles.

Après la signature

- ☐ Clés et prise de possession confirmées.
- ☐ Services et changement d'adresse effectués.
- ☐ Documents rangés et paiements automatiques vérifiés.
- ☐ Plan d'entretien et réserve de réparation démarrés.

11 Votre équipe de confiance

L'achat immobilier est un travail d'équipe. Chaque professionnel a un rôle distinct :

Professionnel	Son rôle
Courtier hypothécaire — Luis, Planiprêt	Analyse du dossier, comparaison des options de financement, accompagnement dans les exigences du prêteur et suivi jusqu'au déboursé.
Courtier immobilier	Recherche, analyse du marché, préparation de l'offre et négociation.
Inspecteur en bâtiment	Observation de l'état apparent et rapport; des spécialistes peuvent être requis.
Notaire	Vérifications juridiques, actes, gestion des fonds et publication des droits.
Assureur	Couverture du bâtiment et responsabilité civile; protections facultatives.
Comptable ou fiscaliste	Fiscalité, revenus locatifs, achat par société, remboursements de taxes.
Conseiller en sécurité financière	Protections personnelles : vie, invalidité, maladie grave.

UN SEUL OBJECTIF : VOUS AIDER À PRENDRE UNE DÉCISION ÉCLAIRÉE

La bonne propriété est celle qui répond à vos besoins et dont le financement, les frais et les risques sont compris.

12 Ressources officielles et avis

- [OACIQ — Guide de l'acheteur](#)
- [OACIQ — Promesse d'achat](#)
- [OACIQ — Inspection préachat](#)
- [OACIQ — Déclarations du vendeur](#)
- [SCHL — Admissibilité à l'assurance prêt et mise de fonds](#)
- [SCHL — Calculateur de prime](#)
- [ARC — RAP](#)
- [ARC — CELIAPP](#)
- [Québec — Droits de mutation immobilière](#)
- [Québec — Financement et taxes](#)
- [Revenu Québec — Remboursement de TPS, première habitation neuve](#)

Guide d'information générale préparé par Luis Arturo Melendez de Jesus, courtier hypothécaire chez Planiprêt. Information à jour selon les vérifications effectuées en octobre 2026; les lois, taux, programmes et critères des prêteurs peuvent changer. Les exemples ne constituent ni une approbation de prêt ni une garantie d'admissibilité. Pour les décisions juridiques, fiscales ou d'assurance, consultez le professionnel compétent.

Passons à l'action

Le meilleur moment pour parler financement, c'est avant de visiter. Une première rencontre, sans engagement, permet d'établir votre capacité réelle et un plan clair.

VOTRE COURTIER HYPOTHÉCAIRE

Luis Arturo Melendez de Jesus

Équipe Buteau • Planiprêt

Téléphone 514-377-0366

Courriel lmelendez@planipret.com

Bureau 2300, boul. Saint-Martin Est, bureau 200,
Laval (Québec) H7E 5P3

→ [Prendre rendez-vous en ligne](#)



Balayez pour me joindre



Humain • Professionnel • Efficace • Fiable