



# Guide du nouvel arrivant pour la recherche d'un logement au Canada



## Table des matières

Aperçu	3
Trouver un logement temporaire ou à court terme	5
Logement à long terme : louer ou acheter une propriété	7
Louer un logement permanent ou à long terme	9
Acheter sa première maison au Canada	21
Principaux points à retenir	37

# Aperçu



Vous vous préparez à entamer un nouveau chapitre de votre vie au Canada, ce qui peut sembler à la fois excitant et un peu intimidant. De nombreux aspects de votre nouvelle vie seront probablement différents de ce à quoi vous êtes habitué dans votre pays de résidence actuel, et votre partenaire bancaire, RBC®, espère pouvoir vous aider à vous adapter et à vous épanouir dans votre nouveau pays.

L'objectif de ce guide est d'informer les nouveaux arrivants du processus à suivre pour louer ou acheter une propriété au Canada. Ainsi, que vous cherchiez un logement temporaire pour vos premiers jours au Canada, que vous ayez besoin de louer un logement à long terme ou que vous envisagiez d'acheter votre première maison au Canada, ce guide vous fournira des ressources, des astuces et des conseils pour vous permettre de prendre les bonnes décisions pour vous et votre famille.

## Voici un rapide aperçu des principaux sujets abordés dans ce guide

- **Trouver un logement temporaire ou à court terme au Canada :** Un aperçu des différents types de logements disponibles et des critères à garder à l'esprit lorsque vous cherchez un logement pour les semaines ou les mois suivant votre arrivée.
- **Louer ou acheter une propriété :** Les avantages et les inconvénients de ces deux options, afin que vous puissiez faire un choix éclairé.
- **Trouver un logement locatif à long terme :** La marche à suivre pour louer un logement, y compris des conseils pour trouver un logement locatif sans cote de solvabilité ni attestation d'emploi, et vos droits et obligations en tant que locataire.
- **Acheter une maison au Canada :** Un aperçu du processus d'achat d'une maison au Canada, du fonctionnement d'une hypothèque et des coûts cachés à prévoir.



## Trouver un logement temporaire ou à court terme



De nombreux nouveaux arrivants commencent leur vie au Canada dans une forme ou une autre de logement à court terme, ce qui leur permet d'évaluer les quartiers et les types de logements où ils souhaitent vivre, ainsi que de visiter des logements et proposer d'en louer un, ou encore d'acheter une maison. Il peut être difficile de trouver un logement permanent dans certaines villes canadiennes. Certains nouveaux arrivants peuvent rester chez des amis proches ou des parents vivant dans la ville où ils s'établissent, tandis que d'autres choisissent de réserver un logement temporaire, par exemple dans un hôtel, une auberge de jeunesse, un gîte touristique, un logement locatif à court terme ou une famille d'accueil pour quelques semaines, voire pour les premiers mois suivant leur arrivée au Canada.

## Quatre éléments à garder à l'esprit lors de la recherche d'un logement locatif à court terme

1. **Avis et cotes en ligne** : Une majorité de nouveaux arrivants réserve un hébergement à court terme avant d'arriver au Canada, ce qui fait qu'ils ont rarement l'occasion d'inspecter les lieux avant de réserver. Dans ce contexte, c'est une bonne idée de consulter les avis et les cotes en ligne et de communiquer avec l'hôte avant de réserver. Restez à l'affût de tout problème que d'autres clients pourraient avoir signalé (punaises de lit, bruit excessif, cas de vol, insalubrité, etc.).
2. **Moment de la réservation** : Le moment où vous réservez a de l'importance, les prix pouvant fluctuer suivant l'offre et la demande. Par exemple, le printemps et l'été (du mois de mars au mois d'août) sont des périodes achalandées tant pour les nouveaux arrivants au Canada que pour le tourisme. Une hausse de la demande pendant ces mois fait augmenter les prix d'hébergement. En revanche, en vous prenant à l'avance, vous devriez trouver un plus grand nombre d'hébergements respectant votre budget.
3. **Emplacement ou quartier** : Les hébergements à distance du centre de la ville sont généralement plus abordables. Vous devrez toutefois tenir compte du trajet pour vous rendre en ville et des coûts de transport, étant donné que la plupart des bureaux et activités de réseautage ont lieu au centre-ville ou à proximité. Il peut être difficile d'aller à certains endroits sans véhicule privé.
  - Pour en savoir plus sur certains quartiers depuis votre pays d'origine, vous pouvez vous adresser à des amis ou à de la famille habitant au Canada ou faire des recherches en ligne.
  - Dans votre évaluation d'un quartier, il vous faudra tenir compte de la proximité des commerces essentiels, des services et du transport.
4. **Budget** : Même si les frais de logement risquent de constituer la majeure partie de vos dépenses, sachez qu'il existe habituellement différentes options de logement selon les budgets. En faisant des recherches sur de multiples sites Web, vous pourrez mieux comprendre ce qui est offert et comparer les prix avant de réserver, question de faire une bonne affaire.



**CONSEIL** : Si vous explorez les listes d'hébergements à court terme sur des sites de petites annonces, vérifiez soigneusement la gamme de prix et les photos. Si une offre semble trop belle pour être vraie, compte tenu de la maison ou du quartier, il peut s'agir d'une escroquerie.



**CONSEIL** : Prenez note de toutes vos adresses, y compris vos adresses temporaires. On pourrait vous demander de fournir votre adresse actuelle et les précédentes à l'atterrissage ou dans certaines demandes d'immigration ou de citoyenneté subséquentes.

## Logement à long terme : louer ou acheter une propriété



Une fois que vous aurez pris vos repères dans votre nouvelle vie au Canada, vous pourriez décider de vous établir pour de bon en trouvant un logement à plus long terme. Certains nouveaux arrivants préfèrent acheter une maison, alors que d'autres choisissent de louer un logement pour commencer. Voici une liste générale des avantages et inconvénients de chaque option pour vous aider à arrêter votre choix.

	Louer une maison	Acheter une maison
<b>Avantages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une plus grande souplesse et mobilité : vous pouvez vous installer dans un quartier à explorer sans trop d'engagement.</li> <li>• Lorsqu'on tient compte de tous les frais, cette option est plus abordable.</li> <li>• C'est une bonne solution de rechange si vous n'avez pas épargné suffisamment pour une mise de fonds ou que vous n'êtes pas admissible à une hypothèque.</li> <li>• Vous n'avez aucuns frais d'entretien ou de réparation à payer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peut s'avérer un bon placement : vous possédez un actif dont la valeur s'apprécie habituellement au fil du temps.</li> <li>• Vous accumulez une valeur nette avec chaque paiement hypothécaire que vous faites.</li> <li>• Avec une hypothèque à taux fixe, le montant des paiements est fixe, ce qui vous offre la tranquillité d'esprit en sachant à combien s'élèveront vos paiements pendant toute la durée du terme.</li> <li>• Vous aurez plus d'intimité et de liberté : vous pouvez rénover votre maison et l'aménager à votre goût.</li> <li>• Vous n'aurez pas à vous inquiéter du propriétaire.</li> </ul>
<b>Inconvénients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En tant que locataire, vous n'accumulez pas de valeur nette sur votre logement.</li> <li>• Vous devez respecter les règles du propriétaire et pourriez ne pas être autorisé à apporter des changements dans l'appartement.</li> <li>• Votre propriétaire peut décider de vendre la propriété ou de vous expulser (sous réserve des règles provinciales).</li> <li>• Votre loyer pourrait augmenter (sous réserve du cadre juridique) chaque année.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C'est un gros engagement financier.</li> <li>• Vous pourriez être contraint de rester dans un quartier à long terme.</li> <li>• La mise de fonds et les frais de clôture de transaction peuvent peser sur vos finances et réduire votre revenu disponible.</li> <li>• Vous êtes responsable de toutes les réparations et de l'entretien ainsi que des taxes foncières.</li> </ul>

Votre situation personnelle et financière actuelle, ainsi que vos objectifs et votre lieu de résidence détermineront en grande partie si louer ou posséder votre propre maison est ce qui vous convient. [Adressez-vous à un conseiller en services financiers](#) et à un agent immobilier autorisé pour en savoir plus. Ils pourront vous conseiller et vous aider à prendre une décision.

# Louer un logement permanent ou à long terme



De nombreux nouveaux arrivants à la recherche d'un logement permanent décident d'abord de louer, même s'ils ont l'intention d'acheter une maison plus tard. En effet, la location présente un coût initial moins élevé et leur permet de découvrir une nouvelle ville et un nouveau quartier sans s'engager dans un achat important.

Cela dit, le temps nécessaire pour trouver un logement à louer dépendra de l'offre et de la demande et du taux d'occupation sur le marché locatif de la ville canadienne dans laquelle vous emménagez, ainsi que de votre budget et de vos besoins.

## Comment trouver un logement locatif

### Étape 1 : Choisir une approche – faire soi-même ses recherches ou demander l'aide d'un agent immobilier

Il existe deux façons de trouver un logement au Canada :

1. **Faire vos propres recherches à l'aide de divers outils en ligne et hors ligne** : Vous pouvez consulter des sites web ou des applications de location de logements pour vous faire une idée du coût des loyers dans différents quartiers. Certaines plateformes de médias sociaux peuvent également avoir des groupes dédiés à la location et au bail de logements dans certaines villes ou certains quartiers, et permettre aux locataires et aux propriétaires d'entrer en relation.



#### CONSEIL :

Si l'offre semble trop belle pour être vraie, c'est probablement une arnaque. Ne payez rien avant d'être allé en personne sur les lieux et d'avoir signé la documentation appropriée.

2. **Embaucher un agent immobilier (parfois appelé courtier immobilier)** : De nombreuses agences immobilières peuvent vous aider à trouver un logement. Renseignez-vous dans votre quartier pour trouver des agents immobiliers fiables ou contactez ceux qui vous intéressent dans les annonces en ligne que vous consultez.



Chacune de ces approches a ses avantages et ses inconvénients. Voici quelques avantages/inconvénients à considérer :

	Recherches personnelles	Recourir à un agent immobilier
<b>Avantages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vous pouvez consulter une variété d'options en ligne et prendre le temps de préciser la liste de vos endroits préférés.</li> <li>• Vous pourriez trouver de meilleures aubaines (options plus économiques ou mieux adaptées à votre budget).</li> <li>• Votre recherche peut inclure des options comme la sous-location et le partage d'appartement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vous n'aurez aucune commission à payer à l'agent immobilier ; la commission est payée par le propriétaire et non le locataire.</li> <li>• L'agent peut gérer le processus de location et offrir son expertise.</li> <li>• Vous n'aurez accès qu'à des inscriptions authentiques et véritables ; le risque de fraude sera plus faible.</li> <li>• Vous gagnerez du temps et serez moins stressé.</li> <li>• Un agent immobilier peut avoir accès à des propriétés qui ne sont pas encore répertoriées.</li> </ul>
<b>Inconvénients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vous devrez consacrer beaucoup de temps et d'efforts à vos recherches.</li> <li>• Vous pourriez vous faire frauder si l'inscription n'est pas authentique.</li> <li>• Vous pourriez accepter par inadvertance des conditions qui ne sont pas favorables.</li> <li>• Vous devrez vous occuper de remplir toute la documentation.</li> <li>• Certains propriétaires peuvent être réticents à louer à de nouveaux arrivants si ces derniers ne passent pas par un agent immobilier en qui ils ont confiance.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comme le propriétaire doit payer une commission à l'agent immobilier, il pourrait intégrer ce coût à celui du loyer.</li> <li>• Vous pourriez avoir à prendre une décision rapidement.</li> <li>• Les options se limitent à celles auxquelles le courtier a accès.</li> <li>• Il pourrait être difficile de trouver des aubaines.</li> <li>• Dans certains endroits (comme en Colombie-Britannique), les agents immobiliers ne s'occupent pas des propriétés locatives.</li> </ul>

## Étape 2 : Choisir un quartier

Voici certains facteurs à considérer pour [trouver le quartier qui vous convient](#) :

- Le coût moyen des loyers dans un quartier particulier
- Le temps de transport pour se rendre au centre de la ville ou dans les principaux centres d'affaires
- Les frais de transport mensuels
- Les [cotes de convivialité pour les piétons et le transport en commun](#)
- La proximité des écoles, de votre lieu de travail, des épiceries, des services de transport, des centres commerciaux et des lieux de culte, etc.
- La disponibilité du stationnement
- Le taux de criminalité
- Le niveau de bruit



## Étape 3 : Choisir un type de logement

Voici quelques types de logements qu'il est bon de connaître :

- **Appartement** : Les immeubles d'habitation appartiennent généralement à des sociétés de gestion immobilière et offrent uniquement des logements locatifs. Le logement peut se situer dans un immeuble bas avec ou sans accès à un ascenseur. Les installations offertes peuvent aussi varier. Certains immeubles n'offrent qu'une laveuse et sécheuse, tandis que d'autres vous donneront accès à des salles de buanderie complètes et à un centre de conditionnement.
- **Appartement de copropriété (condo)** : Les appartements de copropriété sont des unités (semblables à une suite ou à un appartement) dans un immeuble de grande hauteur. Contrairement aux logements locatifs, les appartements de copropriété appartiennent à des particuliers et ces derniers peuvent choisir de louer leur logement. Les résidents de la copropriété ont habituellement accès à des installations communes comme un centre de conditionnement, une piscine et une salle de réception à même l'immeuble.

- **Maison** : Il peut s'agir de maisons en rangée, jumelées ou individuelles ou d'un duplex. Une maison peut avoir deux ou trois appartements superposés. Une maison divisée en deux unités s'appelle un duplex, et une maison divisée en trois unités, un triplex. Une maison offerte en location est habituellement plus spacieuse qu'un appartement. C'est sans compter qu'elle donne habituellement accès à un espace extérieur comme une terrasse, un terrain gazonné, un jardin et un stationnement.
- **Maison de chambres** : Des chambres y sont louées à diverses personnes. La cuisine, la salle de bain et le salon sont des espaces habituellement partagés entre les locataires.
- **Logement-studio** : On n'y retrouve qu'une seule pièce servant à la fois de chambre à coucher et de salle de séjour, avec un petit coin cuisine et une salle de bains séparée. Il peut s'agir d'un condo ou d'un appartement.
- **Appartement de sous-sol** : L'appartement de sous-sol se trouve dans le sous-sol d'une maison. Bien que les exigences pour ce type d'appartement varient selon la province et la municipalité, il doit habituellement s'agir d'un espace habitable indépendant avec fenêtres et commodités, y compris une cuisine, une salle de bain et un accès à une buanderie.



### CONSEIL :

Les appartements de sous-sol sont une option de choix pour certains nouveaux arrivants parce qu'ils sont abordables et plus spacieux que certains appartements ou condos. C'est sans compter que les propriétaires peuvent être plus souples et à avoir moins d'exigences pour la location. Ils pourraient même être prêts à louer à de nouveaux arrivants sans exiger d'antécédents de crédit ou d'attestation d'emploi.

## Étape 4 : Rechercher les offres qui respectent vos critères

Utilisez les filtres des sites en ligne pour préciser votre recherche de logements. Autrement, si vous utilisez les services d'un agent immobilier, assurez-vous de lui communiquer vos préférences.

Décidez quels critères sont incontournables et lesquels sont optionnels.

### Une fois votre présélection établie, voici quelques questions que vous pourriez poser au propriétaire ou à l'agent immobilier

- **Conditions de la location** : Renseignez-vous sur les inclusions et exclusions (services publics, espace de stationnement, cuisine équipée, buanderie, accès à un espace de rangement ou à un cabanon, mobilier, etc.).
- **Animaux de compagnie** : Si vous avez un animal de compagnie ou comptez en adopter un, vérifiez s'il y a des restrictions à cet effet.
- **Règlement entourant les visiteurs** : Selon le type de logement, il pourrait y avoir certaines règles ou restrictions entourant les visiteurs, comme le respect d'heures de tranquillité.

- **Règles concernant la décoration intérieure** : Certains propriétaires pourraient ne pas vous permettre d'apporter des changements permanents à la propriété. Même s'il pourrait être permis de personnaliser l'espace en décorant les murs ou en installant des technologies, il est toujours bon de confirmer cette information.
- **Durée du bail** : Ce ne sont pas tous les baux qui sont d'une durée d'un an. Certains propriétaires pourraient exiger de votre part un engagement plus court ou plus long.
- **Date d'emménagement** : Les inscriptions d'unités ou d'appartements à louer sont souvent publiées un ou deux mois avant la date d'emménagement (p. ex. un appartement à louer annoncé le 1<sup>er</sup> août pourrait être disponible le 1<sup>er</sup> octobre). À noter aussi que la location commence généralement le premier du mois. Mais comme il y a toujours des exceptions, il est préférable de confirmer cette information à l'avance auprès du courtier ou du propriétaire.
- **Mode de paiement du loyer accepté** : Demandez au propriétaire s'il accepte tous les modes de paiement (en espèces, par chèque, par virement internet, par virement bancaire, etc.) ou s'il privilégie un certain type de paiement.



### CONSEIL :

Au moment de visiter un logement, prenez des photos de tout dommage ou problème visible, que vous pourriez utiliser pour négocier le loyer avec le propriétaire, s'il y a lieu.

### Le budget à prévoir pour le loyer au Canada

Le loyer exigé peut varier selon plusieurs facteurs comme le quartier, la superficie de l'unité, l'offre et la demande pour ce type d'unité locative, les commodités et les services publics inclus. Une recherche rapide sur des sites web ou des applications de location de logements vous donnera une idée claire de ce qui vous attend.

Le chauffage et la climatisation sont des éléments de coût importants. Le coût de l'électricité dépendra de votre utilisation ainsi que de la taille de votre logement et de la cote de rendement énergétique de vos appareils. Vous devrez peut-être aussi tenir compte de la taxe d'eau, bien que dans certains appartements ou copropriétés loués, ce coût soit inclus dans le loyer. Mais les services d'internet et de câblodistribution ne sont pas inclus. Selon le type de logement, vous pourriez aussi avoir à payer des frais supplémentaires pour l'enlèvement des ordures et la gestion des déchets.



## CONSEILS :

- Pour une analyse approfondie et les tendances du marché pour les grands centres du Canada, vous pouvez consulter les [derniers rapports sur le marché locatif](#), publiés par la SCHL.
- N'oubliez pas que les dépenses totales par mois que vous consacrerez au logement n'incluent probablement pas que le loyer. Vous devrez tenir compte des factures de services publics (électricité, chauffage, climatisation, internet, téléphone, câblodistribution) et d'autres dépenses comme le stationnement, l'assurance locataire et le transport. Au final, une unité qui pouvait au départ vous sembler abordable pourrait vous coûter beaucoup plus cher.

## Étape 5 : Préparer les documents essentiels

Avant que vous puissiez signer le bail, vous devrez peut-être fournir certains documents pour prouver votre solvabilité et votre capacité à payer à temps. Le propriétaire pourrait exiger les documents suivants :

- Une attestation d'emploi présentant des renseignements sur votre salaire
- Votre rapport de solvabilité
- Des références (d'amis, de la famille ou d'anciens propriétaires au Canada)
- Des relevés bancaires

Un propriétaire pourrait vous demander votre numéro d'assurance sociale (NAS) pour effectuer une vérification de votre solvabilité. L'intention est de déterminer si vous avez de bons antécédents de paiement de vos obligations financières à temps, ce qui peut être considéré comme une bonne indication de votre capacité à payer votre loyer en entier et à temps. En tant que nouvel arrivant au Canada, vous n'aurez probablement pas d'antécédents de crédit au Canada, et par conséquent, vous n'aurez pas besoin de fournir votre NAS.

### Trouver son chemin parmi les difficultés qui attendent les nouveaux arrivants

Certains nouveaux arrivants ont de la difficulté à louer leur premier logement au Canada parce qu'ils n'ont pas d'antécédents de crédit ou d'emploi. Voici quelques conseils et solutions que vous pouvez envisager en tant que nouvel arrivant pour démontrer que vous serez un locataire fiable :

1. **Fournissez une preuve d'épargne bancaire :** Vous pouvez démontrer votre solidité financière en présentant une preuve que vous disposez d'économies suffisantes pour couvrir le loyer pendant quelques mois. Pour ce faire, il n'est pas nécessaire de fournir un relevé bancaire détaillé. [Demandez à votre conseiller bancaire](#) de vous fournir une lettre indiquant que vous avez suffisamment de fonds pour payer le loyer pendant plusieurs mois.

2. **Trouvez un garant ou un cosignataire local** : Un garant ou un cosignataire est une personne qui s'engage à payer le loyer en votre nom si vous n'êtes pas en mesure de le faire. Comme le rôle de garant ou de cosignataire engage sa responsabilité, seuls les amis proches et les parents accepteront généralement de se porter garants de vous. Cette stratégie exige toutefois de la réflexion, puisque tout manquement de votre part à vos obligations risquerait d'endommager votre relation avec cette personne.
3. **Cherchez des occasions de colocation ou de sous-location** : on peut généralement trouver des logements à partager sur des sites d'annonces classées ou des groupes de médias sociaux. Cela peut comprendre :
  - Sous-louer un logement : la sous-location permet de louer une chambre auprès du locataire actuel de l'appartement. Par conséquent, vous versez le loyer au locataire officiel. S'assurer que la sous-location n'est pas interdite dans le bail initial du locataire.
  - Cosigner un bail avec une personne qui a de [bons antécédents de solvabilité](#)
  - Louer un appartement ou une maison où vit le propriétaire
4. **Si vous le pouvez, offrez un dépôt supérieur à celui demandé** : Vous pouvez offrir au propriétaire de payer quelques mois de loyer dès le départ pour le persuader de vous choisir plutôt qu'un autre. Un propriétaire ne peut pas exiger un montant supérieur à celui prévu dans les normes provinciales, mais un locataire potentiel a le droit d'en offrir un.
5. **Envisagez les copropriétés offertes en location par des propriétaires individuels** : Il peut être relativement plus facile de trouver un appartement offert en location par un propriétaire individuel que par une société de gestion immobilière ou un grand investisseur institutionnel. Le processus de location dans les immeubles locatifs peut parfois être très strict et offrir peu ou pas de souplesse au chapitre de la vérification de la solvabilité et de l'emploi. Dans le contexte d'une copropriété, la majorité des propriétaires sont des particuliers (plutôt que des sociétés) et pourraient être ouverts à l'idée de vous offrir la location sous réserve de votre solidité financière.
6. **Ne refusez pas d'envisager les quartiers éloignés** : Il peut être difficile de se loger en ville, même pour les gens qui peuvent présenter un rapport de solvabilité et des antécédents professionnels. Pour trouver un logement convenable, vous pourriez considérer les quartiers plus éloignés du centre-ville, ou même les banlieues.
7. **Prévoyez un hébergement temporaire pour les premiers mois** : En prévoyant un hébergement temporaire les premiers mois (par exemple avec des amis ou de la famille, dans une famille d'accueil, un appartement en sous-location ou une auberge de jeunesse), vous pourrez profiter de cette période pour bâtir votre dossier de solvabilité (même s'il faut parfois plus d'un [an pour bâtir un solide dossier de solvabilité](#) en ne partant de rien).

8. **Obtenez un emploi de subsistance** : Un emploi de subsistance est une bonne stratégie pour acquérir une expérience canadienne, bâtir votre réseau dans la région et obtenir des références pour votre demande de location. Les emplois de subsistance peuvent vous fournir également une attestation d'emploi en plus de vous permettre de payer les dépenses courantes de base tout en continuant à chercher le poste désiré.



### Comment obtenir un rapport de solvabilité

Il faut compter au minimum deux à quatre semaines pour recevoir une première carte de crédit canadienne, et quelques mois d'utilisation de celle-ci pour générer des antécédents de solvabilité. [Equifax<sup>†</sup>](#) et [TransUnion<sup>†</sup>](#) sont les deux grandes agences de notation du crédit au Canada. Vous pouvez choisir d'obtenir votre rapport de solvabilité auprès de l'une ou de l'autre. Vous trouverez des instructions détaillées à cette fin sur leur site web respectif.

## Étape 6 : Signer le bail

Le bail est le document qui résume votre relation avec le propriétaire. Il précise le montant du loyer à payer et les dates du bail, certaines règles (par exemple sur les animaux de compagnie ou l'interdiction de fumer dans le logement), les modalités prévues à la fin du bail, etc.

Une fois que vous avez arrêté votre choix sur l'appartement, la maison ou le condo que vous aimeriez louer, vous devrez soumettre une demande au propriétaire. Si le propriétaire accepte votre candidature, il vous demandera de passer en revue le bail et de le signer. Une fois les formalités de base terminées, vous devrez faire les paiements exigés (selon la province, vous pourriez avoir à payer le premier et le dernier mois de loyer du bail ou à verser un dépôt de garantie, un dépôt pour la clé et un autre si vous avez un animal de compagnie).



### CONSEILS :

- Votre bail est un document important. Gardez-le en lieu sûr. Vous pourriez en avoir besoin pour d'autres formalités administratives comme demander un permis de conduire ou une assurance provinciale.
- Assurez-vous de lire attentivement votre bail et toute annexe que votre propriétaire pourrait y avoir ajoutée. Même si votre bail comprend des clauses supplémentaires, si elles ne respectent pas celles prévues dans la loi provinciale sur la location de locaux d'habitation (comme la Residential Tenancies Act), vous pourriez ne pas être tenu responsable.

À ce stade, certains propriétaires pourraient exiger que vous [souscriviez une assurance locataire](#). Obtenez des soumissions auprès de différents fournisseurs pour trouver la police qui vous convient. Une fois toute la documentation soumise et les paiements faits, votre propriétaire vous remettra les clés de votre nouveau domicile.



### CONSEIL :

Si vous sous-louez, assurez-vous de garder une trace de tous les paiements que vous faites au locataire existant. Si vous payez comptant, demandez un reçu. C'est aussi une bonne idée de documenter la division des factures de services publics.

## Étape 7 : Mettre les services publics à votre nom

Avant d'emménager dans votre nouveau logement, vous devrez transférer à votre nom certains services publics, comme l'électricité, qui pourraient être au nom des anciens locataires ou du propriétaire. Vous voudrez peut-être aussi faire installer un accès internet rapidement, surtout si vous travaillerez de la maison à temps partiel ou temps plein.

## Étape 8 : Emménager !

Une fois que vous avez signé le bail, reçu les clés et transféré le compte de services publics, le temps est venu d'emménager ! Demandez à votre propriétaire ou à la société de gestion de l'immeuble si vous aurez d'autres documents à remplir après le déménagement.



### CONSEILS :

Certains immeubles à condo ou appartements permettent de réserver l'ascenseur seulement certains jours ou certaines heures. Assurez-vous de réserver votre plage horaire pour déménager vos articles et meubles plus volumineux.

## Étape 9 : Meubler votre logement

La dernière étape est de meubler et décorer votre logement pour transformer votre espace de vie. Selon votre budget, vous trouverez une variété de magasins de mobilier au Canada.

Si vous recherchez des articles de décoration à meilleur prix pour votre première maison au Canada, vous pourriez explorer les friperies de votre région, les magasins d'antiquité et d'articles d'occasion, les ventes-débarras ou les sites de commerce électronique.



## CONSEILS :

- Mesurez chaque pièce avant d'acheter du mobilier. Faites un plan (indiquant les escaliers et les entrées de portes) pour vous assurer que vous pourrez disposer tous vos nouveaux articles sans surcharger la pièce.
- De nombreux détaillants de mobilier offrent des promotions saisonnières et des rabais. C'est une excellente façon d'obtenir à bon prix du mobilier de valeur élevée.
- Lorsqu'on habite en condo ou en appartement dans une grande ville canadienne, l'espace de rangement est souvent un enjeu. Au moment d'acheter du mobilier, portez une attention particulière à l'espace de rangement supplémentaire qu'il pourrait vous procurer ou à l'espace qu'il pourrait vous faire gagner.

## Connaître ses droits et obligations en tant que locataires au Canada

La liste des droits et obligations des locataires est relativement longue et varie selon la province ou le territoire du Canada où vous habitez. Voici quelques droits et obligations qu'il importe de savoir :

### Directives en matière de hausse du loyer

Les règles entourant les hausses de loyer varient selon la province et le territoire. Dans certaines provinces, le gouvernement établit une limite qui change d'une année à l'autre. Si un propriétaire souhaite augmenter le loyer au-delà de la limite permise, il doit obtenir une approbation. Certaines provinces comme l'Alberta n'imposent aucune limite. Les augmentations de loyer ne peuvent avoir lieu que tous les 12 mois, et les propriétaires doivent faire parvenir un avis à leurs locataires avant le changement. Le préavis est d'une durée variable selon la province.

### Païement du loyer et durée du bail

Chaque province canadienne a ses propres règles et directives en matière de paiement du loyer. Par exemple, en Ontario, vous devez verser au propriétaire le premier et le dernier mois de loyer avant d'emménager. Par contre, aucun dépôt de garantie n'est exigé. Toutefois, dans certaines autres provinces comme la Colombie-Britannique, vous pourriez avoir à payer un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer.

Dans la majorité des provinces, les baux sont d'une durée d'un an. Par la suite (à moins qu'un nouveau bail soit signé), on parle de location au mois. Ainsi, il n'est pas nécessaire de signer un nouveau bail pour l'année subséquente. Si vous prévoyez déménager, vous devez donner un préavis dont la durée varie selon la province. Dans certains cas, si vous partagez la maison avec le propriétaire (dans le cas d'une maison de chambres par exemple), les règles concernant la durée du préavis peuvent différer. Assurez-vous de vérifier les lignes directrices de la province dans laquelle vous emménagez.

Vous pouvez consulter les sites web de votre province ou territoire pour obtenir des renseignements et des conseils qui lui sont propres :

[Alberta](#)

[Nouvelle-Écosse](#)

[Saskatchewan](#)

[Colombie-Britannique](#)

[Nunavut](#)

[Terre-Neuve-et-Labrador](#)

[Île-du-Prince-Édouard](#)

[Ontario](#)

[Territoires du Nord-Ouest](#)

[Manitoba](#)

[Québec](#)

[Yukon](#)

[Nouveau-Brunswick](#)

## Visites du propriétaire

Votre propriétaire doit vous donner un préavis avant d'entrer dans votre logement ou appartement, peu importe la raison (entretien, rénovation ou visite des lieux pour un éventuel locataire si vous avez décidé de déménager).

## Mettre fin à la location avant terme

De nombreuses raisons peuvent vous amener à vouloir résilier votre bail : un nouvel emploi, une urgence familiale ou des problèmes de santé, par exemple. Par contre, si vous avez signé un bail, il ne suffit pas de remettre les clés à votre propriétaire. La possibilité de briser votre bail sans avoir à payer de pénalités financières dépendra de votre situation particulière, des documents que vous avez signés et de la volonté de votre propriétaire à négocier.



### CONSEILS :

- La façon la plus simple de briser son bail est de trouver un terrain d'entente avec votre propriétaire. Expliquez-lui votre situation et voyez s'il se montre compréhensif. Assurez-vous d'obtenir son accord par écrit pour éviter tout problème juridique plus tard.
- Plutôt que de briser votre bail, voyez s'il est possible de sous-louer le logement. Vous pourriez avoir besoin de l'approbation du propriétaire. Et comme vous serez toujours responsable de l'unité, choisissez votre sous-locataire avec soin.
- Si votre propriétaire ne respecte pas ses obligations juridiques – comme faire les réparations dans des délais raisonnables ou entretenir l'unité de manière à ce qu'elle soit sécuritaire –, vous pouvez demander à la commission de location immobilière de votre province ou territoire d'intervenir pour qu'elle puisse mettre fin à votre bail.

# Acheter sa première maison au Canada



Bon nombre de nouveaux arrivants rêvent d'acheter une maison au Canada, et certains ont même assez d'économies pour couvrir une mise de fonds lorsqu'ils viennent s'installer au Canada. L'achat d'une propriété est un engagement financier important. Il faut aussi avoir la volonté d'assumer toutes les responsabilités d'un propriétaire. Voici une approche étape par étape pour vous aider à démarrer.

## 1. Connaître ses options : choisir un type de logement et un quartier

En tant que nouvel arrivant, vous voudrez peut-être faire des recherches pour comparer diverses villes canadiennes avant de décider où vous installer. Entre autres facteurs à considérer, citons le coût du logement, le coût global de la vie, le marché du travail et le mode de vie offert par la ville.

Une fois que vous avez sélectionné une ville et un type de maison, tenez compte de vos besoins (comme les services de transport ou des écoles), de votre mode de vie, de vos préférences et de votre budget au moment de considérer divers quartiers. Vous pouvez choisir un quartier en ville ou en banlieue ou même de vivre en région rurale ou dans une petite ville ou municipalité.



### CONSEIL :

Dressez la liste de vos besoins et de vos désirs. Classez sous la catégorie *des besoins* les critères sur lesquels vous ne pouvez faire aucun compromis et sous *les désirs* les choses qui seraient agréables d'avoir, mais qui ne sont pas essentielles. Tenez aussi compte de votre budget et des variables (comme l'emplacement et les espaces de stationnement) pour lesquelles vous seriez prêt à faire des compromis pour trouver la maison qui vous convient.



## 2. Choisissez le bon type de maison

De façon générale, vous pouvez acheter une maison en préconstruction, une maison toute neuve et prête à être habitée ou une maison de revente. Les maisons en préconstruction peuvent être moins chères que leurs contreparties revendues ou préfabriquées, même si chaque type a ses avantages et ses inconvénients.

	Maisons en préconstruction	Maisons de revente
<b>Avantages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Possibilité de personnaliser certains intérieurs pour refléter votre personnalité et vos goûts.</li> <li>• Comprennent généralement des installations et des appareils modernes.</li> <li>• Frais d'entretien négligeables au cours des premières années parce que tout est neuf.</li> <li>• La garantie de maison neuve est obligatoire dans certaines provinces canadiennes, comme l'Ontario, la Colombie-Britannique, l'Alberta et le Québec.</li> <li>• La mise de fonds est habituellement payable en plusieurs versements (établis en fonction du calendrier de construction).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habituellement, on peut trouver de nombreuses options de revente dans les quartiers de votre choix.</li> <li>• Vous pouvez programmer des visites virtuelles ou en personne de la maison pour vous faire une idée de l'endroit avant d'acheter.</li> <li>• La maison sera probablement prête à être habitée une fois la transaction conclue (sauf si des rénovations majeures sont nécessaires).</li> <li>• Possibilité de poser au propriétaire existant des questions sur la vie dans l'unité ou le quartier, par exemple sur le coût du chauffage ou de l'électricité, les écoles locales, etc.</li> </ul>
<b>Inconvénients</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vous ne serez pas en mesure de voir la maison réelle (des maisons modèles peuvent être disponibles pour une visite) jusqu'à ce qu'elle soit construite.</li> <li>• Il se peut que les options de maisons en phase de préconstruction soient limitées dans les quartiers que vous avez sélectionnés.</li> <li>• La date d'emménagement est généralement beaucoup plus éloignée que celle des maisons de revente.</li> <li>• Il n'est pas rare qu'il y ait des retards dans les nouvelles constructions ; prévoyez donc une solution de rechange pour le logement jusqu'à ce que la maison soit prête.</li> <li>• Il peut être difficile d'établir un budget pour les améliorations, surtout si vous souhaitez personnaliser plusieurs aspects de votre nouvelle maison.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La plupart des maisons de revente sont vendues « en l'état » et la personnalisation de votre espace de vie peut nécessiter un budget de rénovation supplémentaire.</li> <li>• Les installations et les appareils peuvent présenter une certaine usure.</li> <li>• Vous pouvez exiger une inspection de la maison pour éviter les mauvaises surprises plus tard.</li> <li>• Gardez à l'esprit les frais de remplacement et d'entretien des principales installations, comme le toit, le système de chauffage, de ventilation et de climatisation, la terrasse ou la fournaise.</li> </ul>

Il existe également plusieurs types de maisons au Canada. Bien que les appartements en copropriété et les maisons en rangée puissent avoir un coût initial inférieur, les maisons isolées ou jumelées sont en général plus spacieuses et pourraient mieux vous convenir si vous avez (ou prévoyez d'avoir) une grande famille. Les copropriétés offrent généralement des installations communes comme un centre de conditionnement, une piscine et une salle de réception, moyennant des frais d'entretien mensuels. Les maisons isolées et jumelées, d'autre part, peuvent vous donner accès à un espace extérieur, comme une cour à l'avant ou à l'arrière, et peuvent même être dotées d'un sous-sol qui pourrait éventuellement être loué en tant qu'unité indépendante. Faire appel à un agent immobilier vous permettra de vous faire une idée plus réaliste de la maison idéale en fonction de vos besoins.

## Voici quelques exemples de types d'habitation

	Maison isolée	Maisons jumelées	Appartement en copropriété	Maison en rangée	Duplex/triplex
<b>Type</b>	Maison indépendante	Maison attenante à une autre par un mur mitoyen	Comme pour l'appartement, il y a une unité indépendante, des espaces et installations en commun	D'ordre général, un regroupement de trois à six unités indépendantes avec entrée distincte	Unité indépendante avec entrée distincte, habituellement réservée à deux ou trois familles
<b>Propriétaire du terrain</b>	Oui	Oui	Non	Variable ; il est possible d'être propriétaire du terrain	Non
<b>Frais d'entretien mensuels fixes</b>	Non	Non	Oui	Selon la propriété	Selon la propriété
<b>Mur mitoyen avec des voisins</b>	Non	Oui, sur un seul côté	Oui	Oui, sur un ou deux côtés	Oui
<b>Nombre d'étages</b>	De un à trois étages	Deux ou trois étages	Étages multiples ; immeuble de faible ou de grande hauteur	Deux ou trois étages	Deux ou trois étages
<b>Accès à des installations comme une salle de sport, une piscine, des chambres d'amis, etc.</b>	Non	Non	Oui	Non	Non

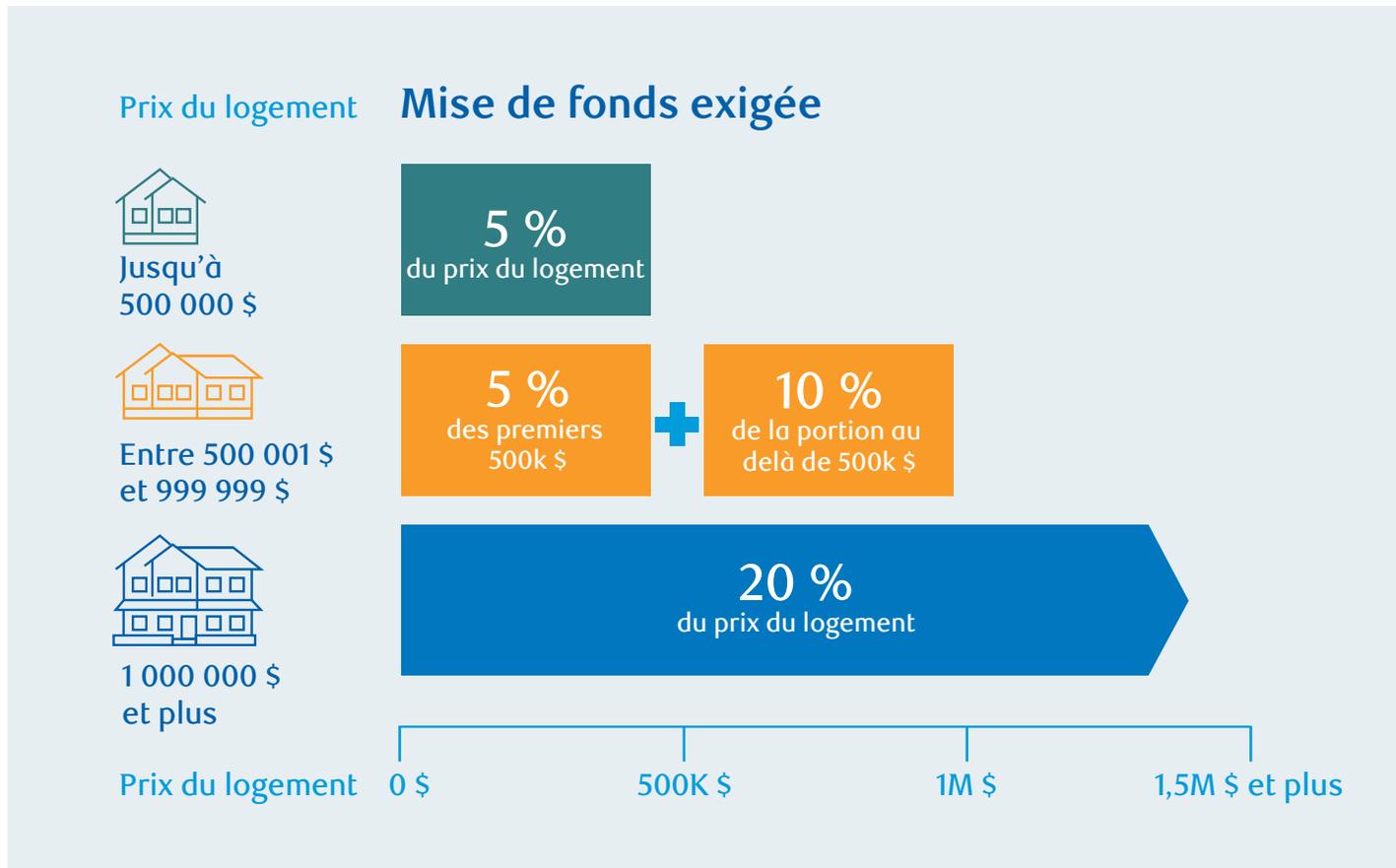
### 3. Évaluer, organiser et planifier vos finances

Afin d'être fin prêt à devenir propriétaire, vous devez :

- Établir le budget et les revenus annuels du ménage
- Connaître votre cote de solvabilité
- Obtenir une [hypothèque préapprouvée](#)
- Avoir une bonne idée des coûts ponctuels (comme la mise de fonds, les frais juridiques, l'assurance titre, les frais d'inspection, le droit de mutation et les autres taxes)
- Être au fait des coûts mensuels récurrents (comme les versements hypothécaires, les services publics, l'entretien, les primes d'assurance et les impôts fonciers)
- Vérifiez si certains incitatifs gouvernementaux (comme le l'Incitatif à l'achat d'une première propriété) et régimes d'épargne enregistrés (comme le [REER dans le cadre du régime d'accession à la propriété](#) ou le [compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété](#)) s'appliquent à votre situation

### 4. Épargner en vue d'une mise de fonds pour une maison au Canada

Lors de l'achat d'une maison, le prix d'achat est couvert par deux sources financières principales : votre mise de fonds et votre hypothèque. Au Canada, la mise de fonds minimale que vous pouvez verser sur une maison se situe entre 5 % et 20 % de la valeur de la maison. La mise de fonds sera probablement la plus grosse dépense que vous devrez prendre en compte lors de l'achat d'une maison.



La mise de fonds est généralement versée en espèces ou sous une forme équivalente et ne peut pas faire l'objet d'un crédit. Le prêteur déduira votre mise de fonds du prix d'achat de votre maison et émettra un prêt hypothécaire pour le montant restant.

N'oubliez pas que le gouvernement du Canada exige une [assurance prêt hypothécaire](#) lorsque les acheteurs d'une maison versent une mise de fonds inférieure à 20 %. Pour être admissible à l'assurance prêt hypothécaire, vous devrez d'abord vous assurer de satisfaire aux conditions de prêt de votre banque ainsi qu'aux normes de souscription de votre assureur hypothécaire. L'assurance est offerte par plusieurs assureurs hypothécaires, dont la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

## Sept conseils aux nouveaux arrivants pour les aider à épargner en vue d'une mise de fonds

Voici sept stratégies pour aider les nouveaux arrivants à épargner en vue d'une mise de fonds pour leur première maison au Canada.

### 1. Établissez l'ordre de priorité de vos objectifs financiers et de vos objectifs de vie

Si l'épargne pour une mise de fonds est une priorité absolue, essayez de trouver d'autres domaines de votre vie où vous pouvez réduire vos dépenses. Pour ce faire, vous devrez peut-être prendre des décisions budgétaires difficiles et comparer vos « désirs » à vos « besoins ». Il est important d'élaborer un plan financier détaillé qui indique clairement la voie à suivre pour obtenir une mise de fonds.

Si vous rappelez des économies de votre pays d'origine pour financer l'achat de votre première maison, vous pourrez peut-être réaliser plus rapidement votre rêve d'accéder à la propriété au Canada.

### 2. Remboursez vos dettes avant d'envisager une hypothèque

Une hypothèque est un engagement de taille. Si vous avez une dette existante, remboursez-la avant de contracter un prêt hypothécaire. C'est particulièrement vrai pour les dettes de carte de crédit ; il est difficile d'épargner pour une mise de fonds si vous payez des frais d'intérêt tous les mois. Le fait de vous libérer de vos autres dettes peut également améliorer votre cote de crédit et votre capacité à obtenir un prêt hypothécaire à un taux plus compétitif.

### 3. Gardez une bonne cote de crédit

Vous voudrez acquérir vos antécédents de crédit au Canada en utilisant régulièrement des cartes de crédit ou en remboursant des prêts pour d'autres articles comme des frais de scolarité universitaires ou un véhicule. Cela montre aux prêteurs hypothécaires potentiels qu'ils peuvent compter sur vous pour payer vos dettes.

Si vous envisagez d'acheter une maison avec un(e) conjoint(e) ou un(e) conjoint(e) de fait, il sera utile que vous ayez tous les deux de bons antécédents de solvabilité. Cela signifie que vous devriez tous deux avoir des cartes de crédit à votre nom, même si vous choisissez d'avoir un compte bancaire conjoint.

Il est important de [garder une bonne cote de crédit](#) si vous voulez obtenir un prêt hypothécaire à un taux intéressant. Pour ce faire sans trop de difficulté, il suffit de payer toutes vos factures à temps, de ne jamais dépasser les limites de votre carte de crédit et de surveiller toute activité suspecte sur vos cartes ou dans votre compte bancaire.

Si vous espérez acheter une maison au Canada immédiatement après votre arrivée (ou si vous commencez votre recherche de maison avant votre arrivée), parlez à un conseiller en prêts hypothécaires pour voir si vous pourriez être admissible à un prêt hypothécaire en fonction de votre cote de crédit dans votre pays d'origine et de vos actifs en banque. À RBC, nous avons une gamme d'options hypothécaires pour vous aider à vous qualifier avec peu ou pas d'antécédents de solvabilité au Canada.



### Un conseiller en prêts hypothécaires peut vous aider

Que vous soyez prêt à acheter une maison ou que vous commenciez à épargner pour une mise de fonds, un [conseiller en prêts hypothécaires RBC](#) peut vous aider à prendre les bonnes décisions.

[Trouver un conseiller en prêts hypothécaires](#)

Vous pouvez filtrer votre recherche selon la langue du conseiller.

Composez le numéro sans frais 1 866 756-1107

## 4. Cotisez à un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP)

Un [compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété](#) permet aux acheteurs potentiels d'une première maison d'économiser de l'argent et de faire fructifier leur épargne, en franchise d'impôt, expressément en vue de l'achat de leur première maison au Canada. Les fonds épargnés dans votre CELIAPP peuvent ensuite être utilisés pour effectuer une mise de fonds sur votre première maison au Canada, couvrir les coûts de construction ou de rénovation de votre nouvelle première maison, ou faire des versements échelonnés pour une propriété résidentielle en préconstruction.

Une fois que vous avez ouvert un [compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété](#), vous pouvez verser des cotisations déductibles d'impôt jusqu'à concurrence d'un plafond annuel de 8 000 \$ et d'un plafond à vie de 40 000 \$. Toutes les cotisations que vous versez à votre CELIAPP au cours d'une année donnée peuvent être déduites de votre revenu imposable. De plus, lorsque vous êtes prêt à acheter votre première maison au Canada, les retraits de votre CELIAPP seront également exempts d'impôt (sauf si vous retirez des fonds à des fins différentes).

**Investissez dans un CELIAPP dès aujourd'hui**

Composez le 1 800 769-2563 (1 800 ROYAL-63) ou [prenez rendez-vous](#) avec un conseiller RBC.

## 5. Empruntez de l'argent de votre REER

Un [régime enregistré d'épargne-retraite \(REER\)](#) est un régime d'épargne enregistré auprès du gouvernement canadien qui vous permet d'épargner (et d'investir) pour votre avenir (habituellement pour votre retraite) avec report d'impôt. Cependant, vous pouvez emprunter jusqu'à 35 000 \$ CA en franchise d'impôt de votre REER en vertu du Régime d'accèsion à la propriété (RAP) pour acheter votre première maison au Canada. Si vous et votre conjoint(e) êtes tous deux acheteurs d'une première maison, vous pouvez chacun emprunter de votre REER pour un total combiné de 70 000 \$ CA.

Vous aurez 15 ans pour rembourser les fonds retirés dans le cadre du Régime d'accèsion à la propriété, mais c'est un excellent moyen d'augmenter votre mise de fonds. Pour être admissible à ce programme, vous devez prévoir d'utiliser la maison comme résidence principale dans l'année suivant son achat ou sa construction.

Ainsi, si les deux conjoints d'un couple de nouveaux arrivants qui achètent leur première maison au Canada ont à la fois un CELIAPP et un REER, ils peuvent utiliser jusqu'à 150 000 \$ CA des fonds provenant de ces comptes pour contribuer à leur mise de fonds.

## 6. Utilisez l'épargne de votre CELI

Un [compte d'épargne libre d'impôt \(CELI\)](#) est un compte d'épargne (et de placement) enregistré auprès du gouvernement du Canada, dans lequel les revenus de vos placements ne sont pas imposés. Vous pouvez utiliser les fonds de votre CELI pour contribuer à votre mise de fonds et, contrairement aux retraits d'un REER, vous n'avez pas à rembourser ces fonds. Un CELI peut être utilisé en tout temps, à n'importe quelle fin, sans incidence fiscale.

## 7. Tenir compte des coûts d'entretien et des autres frais

Rappelez-vous que le coût d'une maison ne se limite pas à son prix d'achat. Assurez-vous de calculer tous les coûts et frais, y compris les frais juridiques, d'inspection domiciliaire, d'arpentage et d'évaluation, les droits de mutation immobilière, la garantie de maison neuve, en plus des coûts d'entretien de la maison. En général, ces frais ne sont pas facultatifs et peuvent ajouter des milliers de dollars à votre facture finale. Il est important d'en tenir compte dans votre plan financier.

## Autres coûts à prévoir lors de l'achat d'une maison au Canada

- **Assurance prêt de la SCHL** ou [assurance prêt hypothécaire](#). L'assurance prêt hypothécaire s'applique habituellement lorsque la mise de fonds est inférieure à 20 %. Vérifiez à combien s'élèvera la prime à payer si vous augmentez le montant de votre mise de fonds.
- Un **avocat/notaire** devra s'occuper du transfert de fonds et du titre de propriété. Les frais juridiques peuvent varier en fonction de votre ville, de l'expertise de l'équipe juridique, des questions juridiques ou des problèmes liés à la maison, etc.
- Les **droits de mutation**, selon la province. Le montant à payer correspondra à un pourcentage du prix d'achat. Cette taxe varie d'une province à l'autre, mais peut représenter un coût important. Par exemple, l'Alberta n'impose aucun droit de mutation contrairement à la Colombie-Britannique. Certaines municipalités (comme Toronto) vont aussi exiger des droits de mutation, en plus de la taxe provinciale.
- Un **inspecteur en bâtiment** vous donnera une estimation des coûts d'entretien et vous indiquera s'il y a certains problèmes ou préoccupations à gérer en lien avec la maison. Le coût d'un inspecteur peut varier en fonction de la taille, de l'emplacement et de l'âge de la maison.
- Les **frais de correction de certains problèmes** (p. ex. des termites, des fissures dans la fondation ou un problème de tuyauterie) relevés pendant l'inspection.
- Les **coûts d'entretien**. Les propriétaires doivent assumer divers coûts d'entretien récurrents ou ponctuels comme refaire la toiture, l'émondage, l'entretien du terrain. Ces coûts varieront selon l'âge et la taille de la maison. À titre indicatif, il faut prévoir 1 % du prix d'achat au budget pour les frais d'entretien annuels. Si vous faites l'acquisition d'un condo, vous aurez habituellement à payer des frais mensuels fixes pour l'entretien de l'immeuble et l'accès aux installations communes des copropriétaires.
- Les **primes d'assurance**. Les assurances hypothécaires (vie, invalidité et maladie grave et pertes de revenu) sont facultatives. Elles peuvent être ajoutées à votre hypothèque et vous protéger en cas de circonstances imprévisibles. Vous aurez habituellement à payer une prime, qui sera ajoutée à vos versements hypothécaires.
- La **TPS/TVH** s'applique aux maisons neuves ou aux maisons qui ont subi des rénovations importantes.
- L'**assurance titre** vous protège contre la fraude sur titres fonciers, les problèmes relevés lors de l'arpentage, les problèmes de titre et les contestations qui pourraient viser votre propriété.
- Les **frais d'administration** des sociétés de services publics pour le branchement de l'électricité, le gaz, l'Internet et les services téléphoniques.
- Les **autres taxes et frais** que vous pourriez avoir à payer si vous achetez une propriété sans être un résident permanent du Canada.
- Les **frais d'évaluation**. Les prêteurs hypothécaires pourraient exiger qu'une évaluation ait lieu dans le cadre du processus d'approbation de l'hypothèque. L'évaluation est réalisée par un professionnel. Elle permet d'obtenir son opinion quant à la valeur marchande de la maison que vous souhaitez acquérir.
- Les **frais de déménagement**. Avant le grand jour, vous pourriez avoir à payer des frais de déménagement, d'entreposage ou de réexpédition du courrier.
- **Mobilier et électroménagers**. Vous pourriez avoir à acheter du mobilier et des électroménagers pour meubler votre nouvelle maison.

## 5. Obtenir une hypothèque préapprouvée

### Comprendre les hypothèques

L'[hypothèque](#) est un prêt d'une banque ou d'un prêteur visant spécifiquement l'achat d'une propriété. Elle permet à un acheteur potentiel d'acquérir une propriété sans avoir à payer le plein montant de son achat. Vous devrez tout de même payer une mise de fonds équivalente à au moins 20 % du prix d'achat, selon le plan de remboursement choisi. Par la suite, vous devrez rembourser le capital plus les intérêts de l'hypothèque par versements échelonnés sur sa période d'amortissement (de 15 à 30 ans).

Au Canada, la durée d'un prêt hypothécaire est différente de la période d'amortissement, et vous devrez généralement renouveler votre prêt hypothécaire avant la fin de chaque terme. La période d'amortissement est le nombre total d'années qu'il vous faudra pour rembourser le montant total de l'hypothèque. Demandez à votre conseiller de vous renseigner sur la possibilité de faire des versements supplémentaires et de rembourser l'hypothèque avant l'échéance.

### Hypothèque à taux fixe ou variable

Au Canada, il y a [deux types de taux hypothécaire](#) possible :

- **Un taux d'intérêt fixe** ne varie pas et s'applique pendant toute la période définie (qu'on appelle un « terme »). Au Canada, le terme d'un prêt hypothécaire peut varier de six mois à cinq ans.
- **Un taux d'intérêt variable** varie en fonction du taux d'intérêt préférentiel – lequel est principalement influencé par le taux directeur établi par la [Banque du Canada](#). Le [taux d'intérêt préférentiel](#) correspond au taux d'intérêt annuel que les grandes banques et institutions financières du Canada utilisent pour établir les taux d'intérêt sur les marges de crédit et prêts à taux variable comme les hypothèques à taux variable. Selon votre institution financière ou votre prêteur, vous pourriez passer d'un taux d'intérêt variable à un taux d'intérêt fixe sans frais supplémentaires.



## Documents nécessaires pour l'établissement d'une hypothèque

- Preuve de revenus et d'actifs sous forme de relevés bancaires, bulletins de paie, relevés de placement
- Antécédents de solvabilité au Canada. Si vous achetez une maison au Canada avant votre arrivée au Canada ou immédiatement après et que vous n'avez pas encore suffisamment d'antécédents de solvabilité au Canada, [parlez-en à un conseiller en prêts hypothécaires RBC](#). Si votre demande comporte deux emprunteurs ou plus, assurez-vous que chaque personne est en mesure de fournir un rapport de solvabilité.
- Renseignements sur les autres actifs et passifs que vous pourriez avoir
- Convention d'achat-vente de la propriété
- Confirmation de mise de fonds

## La préapprobation de votre hypothèque

Étant donné que le marché immobilier au Canada évolue rapidement, de nombreux agents immobiliers ne vous prendront au sérieux que si vous avez obtenu [une hypothèque préapprouvée](#) au préalable. Essentiellement, une hypothèque préapprouvée est une confirmation de la part d'une institution financière qui indique le montant maximal du prêt hypothécaire auquel vous pouvez actuellement être admissible ainsi que le taux d'intérêt que celle-ci est prête à vous offrir, en fonction de votre situation financière et de vos antécédents de solvabilité.

Une hypothèque préapprouvée vous permet d'agir rapidement et de faire des offres sur les maisons que vous aimeriez acheter. Avec une hypothèque préapprouvée, vous aurez une meilleure idée de la maison que vous pouvez vous permettre d'acheter et pourrez accélérer la recherche de la maison de vos rêves au Canada. Gardez à l'esprit que la préapprobation d'une hypothèque nécessite une vérification de la solvabilité et qu'elle n'est valide que pour quelques mois. Ainsi, vous ne devriez en demander une que lorsque vous cherchez activement à acheter une maison.



## Acheter une maison en tant que nouvel arrivant au Canada

Vous pourriez être admissible à une hypothèque pour acheter une maison ou une propriété peu de temps après votre arrivée au Canada ou même avant, à condition de respecter certains critères de base comme la mise de fonds, les antécédents de solvabilité/les actifs et d'être en mesure de faire la preuve de votre stabilité financière.

- Vous pourriez être admissible à un prêt hypothécaire même si vous avez peu ou pas d'antécédents de solvabilité au Canada.
- Il n'est pas nécessaire d'avoir un emploi au Canada pour obtenir une hypothèque dans le cadre du programme Nouveaux arrivants fortunés au Canada de RBC.
- Les nouveaux arrivants qui remplissent les conditions requises et qui détiennent un permis d'études ou de travail peuvent acheter une maison. Si vous êtes en voie d'obtenir le statut de résident permanent du Canada et que votre avocat a vérifié que vous êtes légalement admissible à acheter une propriété résidentielle au Canada même si vous n'êtes pas Canadien, vous pourriez être admissible à une hypothèque dans le cadre de l'un de nos programmes pour les nouveaux arrivants.
- Les nouveaux arrivants qui n'ont **pas** une mise de fonds de 20 % pourraient être admissibles à un prêt hypothécaire dans le cadre du Programme d'assurance prêt hypothécaire pour nouveaux arrivants au Canada de RBC.

## 6. Trouver un agent immobilier

La plupart des gens vont demander à un agent (ou un courtier) immobilier de les aider à trouver une maison adaptée à leurs besoins. Prenez le temps de choisir votre agent immobilier : il doit vous inspirer confiance, défendre vos intérêts et agir comme conseiller, consultant et négociateur. À noter qu'il n'est pas obligatoire de vous faire représenter par un agent immobilier. Vous pouvez très bien trouver une maison par vous-même. Cependant, la plupart des nouveaux arrivants ne connaissent pas le marché immobilier canadien, et les conseils d'une personne qui connaît bien le processus d'achat et de vente peuvent être inestimables.

Voici quelques paramètres dont il vous fera tenir compte pour évaluer les différents agents immobiliers : vérifiez qu'il est bien un agent autorisé dans la province désignée et évaluez son expérience, son parcours, son approche, l'aisance avec laquelle il répond à vos questions, les services offerts et son style de communication. Demandez-lui aussi s'il a des références, la liste des quartiers qu'il couvre, s'il travaille seul ou avec un coéquipier, et s'il a déjà fait l'objet de plaintes pour infractions à l'éthique par d'anciens clients.

## Avantages de recourir à un agent immobilier

- Un agent immobilier peut vous faire profiter de ses connaissances et de son expérience sur le marché.
- Vous n'aurez accès qu'à des inscriptions authentiques et véritables. Le risque de fraude est donc moindre. Il peut vous aider à cibler votre recherche et à organiser des visites de maisons et de quartiers qui correspondent le mieux à votre budget et à vos critères.
- Un agent immobilier a un vaste réseau et peut avoir accès aux maisons avant même qu'elles soient répertoriées.
- Il peut vous aider à remplir ou à réunir les documents exigés et gérer le processus d'achat du début à la fin.
- Il peut vérifier si vous êtes admissible à certains programmes d'incitatifs gouvernementaux.
- Certains agents peuvent avoir des relations de travail avec des avocats spécialisés en immobilier, des inspecteurs en bâtiment et des déménageurs, ce qui peut vous éviter d'avoir à chercher vous-même ces entrepreneurs.
- La commission de l'agent immobilier est payée par le vendeur, et non par l'acheteur. À noter que la commission est calculée sur le prix d'achat.

## 7. Commencer votre recherche et visiter des maisons pour trouver celle que vous voulez acheter

La plupart des nouveaux arrivants commencent leur recherche de maison en ligne, puis vont visiter celles qui les intéressent. Les plateformes immobilières en ligne vous permettent d'accéder facilement aux annonces qui correspondent à vos critères de recherche. Vous pouvez généralement filtrer les maisons en fonction de l'emplacement, de la fourchette de prix, du nombre de pièces, du type de maison et même des commodités.

Si vous travaillez avec un agent immobilier, il peut vous aider à présélectionner les maisons à visiter.

Certains vendeurs organisent des journées portes ouvertes auxquelles plusieurs acheteurs intéressés peuvent assister, tandis que d'autres préfèrent des visites individuelles organisées par l'agent acheteur et l'agent vendeur. Pendant la visite d'une propriété, examinez-la avec soin et [posez des questions](#). Voici quelques détails auxquels vous pourriez porter attention : l'espace de rangement, la pression de l'eau, la tuyauterie, la présence de moisissure, la ventilation, des signes de dégât d'eau, des fissures dans les murs ou les plafonds, l'espace de stationnement et l'état général de la propriété.

## 8. Faire une offre

Vous avez trouvé une propriété qui vous plaît ? Faites une offre. C'est la prochaine étape.

L'offre d'achat est une entente juridique officielle en vertu de laquelle vous vous engagez à acheter la maison. Elle devient exécutoire à l'acceptation du vendeur. L'offre d'achat peut être conditionnelle et dépendre de certains facteurs comme le financement ou l'inspection de la maison. Si l'une des conditions n'est pas satisfaite, vous pourrez vous désister même si le vendeur a accepté l'offre. Vous pouvez aussi faire une offre ferme sans aucune condition.

Selon la propriété convoitée, il peut y avoir de la place pour négocier le prix. Il est toutefois bon de savoir que la négociation peut porter sur d'autres points que le prix d'achat. Vous pourriez par exemple demander des modalités plus favorables comme certaines réparations, l'ajout d'inclusion ou une date de clôture plus éloignée ou rapprochée.

En revanche, si la propriété qui a capté votre attention se situe dans une zone de choix ou que d'autres acheteurs y sont intéressés, il n'est pas rare que les vendeurs reçoivent plusieurs offres pour leur maison. Selon la province dans laquelle vous vous trouvez, le processus de vente peut impliquer des offres à l'aveugle ou sans avoir une idée des offres que d'autres parties intéressées ont faites. Il peut en résulter une guerre de surenchère où les différents acheteurs potentiels offriront un prix supérieur à celui demandé.

### Avoir recours aux services d'un inspecteur en bâtiment

Avant de conclure officiellement l'achat, vous pourriez demander à un inspecteur d'inspecter la propriété pour relever tout signe de défauts et établir son état général. Le cas échéant, assurez-vous de choisir un inspecteur en bâtiment membre d'une organisation professionnelle reconnue. Certaines institutions financières peuvent exiger une inspection de la maison avant l'approbation finale de l'hypothèque, tandis que d'autres chargent leurs propres inspecteurs ou évaluateurs de visiter la propriété.

## 9. Conclure la vente et emménager

Après avoir reçu le rapport de l'inspecteur et établi que vous souhaitez procéder à l'achat, vous aurez besoin d'un notaire/avocat spécialisé en immobilier pour protéger vos intérêts. Cet avocat ou notaire vous aidera à examiner le contrat et à transférer le titre. Votre courtier immobilier et votre avocat/notaire s'occuperont aussi des formalités de clôture et vous indiqueront les mesures à prendre pour sceller l'entente.

Une fois toutes les formalités terminées, il ne vous restera plus qu'à emménager !

Il peut être difficile de faire le suivi de toutes ses obligations financières à l'achat d'une maison. En tant qu'acheteur d'une première maison au Canada, vous devez vous assurer de traiter avec un conseiller financier ou un [conseiller en prêts hypothécaires](#) expérimenté, compétent et à l'affût du processus d'achat d'une maison. Une fois que vous avez trouvé la maison ou la propriété qui vous convient, assurez-vous de régler tous les détails avec un conseiller en services financiers de confiance, car c'est un engagement à long terme.

## Principaux points à retenir



Trouver sa première maison au Canada peut être un processus long et épuisant. Vous pouvez néanmoins vous faciliter la vie en ayant une idée claire du montant que vous pouvez déboursier et de vos besoins et envies. Il y a des centaines de milliers de propriétés au Canada. Avec l'aide de votre agent immobilier et de RBC, il ne fait aucun doute que vous trouverez la vôtre.

## Principaux points à retenir

### 1. Réservez un hébergement temporaire avant votre arrivée

Vous pourriez avoir besoin de temps pour trouver un logement permanent et à long terme au Canada. Par conséquent, c'est une bonne idée de réserver un hébergement temporaire (par exemple dans une chambre d'hôtel, une auberge de jeunesse, une famille d'accueil ou un gîte touristique) pour quelques semaines, voire quelques mois.

### 2. Obtenez une carte de crédit canadienne et commencez à établir des antécédents de solvabilité

Au Canada, la cote de crédit et les antécédents de solvabilité influenceront grandement votre capacité à obtenir un logement, que vous choisissiez de louer ou d'acheter. En commençant tôt à établir vos antécédents de solvabilité et à prendre de saines habitudes en matière de dépenses, vous augmenterez vos chances d'obtenir des prêts ou une hypothèque à un taux d'intérêt avantageux.

### 3. Explorez ses options pour surmonter les difficultés liées à la location d'un logement en tant que nouvel arrivant

Sans antécédents de solvabilité ni attestation d'emploi, il peut être difficile de trouver un logement à louer à long terme. En fournissant une preuve d'épargne provenant d'un compte bancaire, en trouvant un garant ou un cosignataire local, en recherchant des ententes de cohabitation et en offrant un dépôt d'un montant supérieur à celui demandé, par exemple, vous pourrez relever ces défis et trouver un logement convenable.

### 4. Consultez un conseiller en prêts hypothécaires de votre banque pour connaître vos options pour l'achat d'une propriété

L'achat d'une propriété est un engagement financier important. Il faut aussi avoir la volonté d'assumer toutes les responsabilités d'un propriétaire. Votre admissibilité à une hypothèque repose sur de nombreux facteurs. Un conseiller en prêts hypothécaires peut vous exposer les options qui s'offrent à vous et vous accompagner dans l'achat d'une maison.

### 5. Même s'il n'est pas obligatoire d'utiliser les services d'un agent immobilier, cette option offre certains avantages

Au Canada, les locataires et acheteurs de maison n'ont aucune commission à payer à l'agent immobilier. Ce coût est assumé par les propriétaires et vendeurs. Les agents immobiliers ont une vaste connaissance du secteur et du marché et peuvent vous aider à trouver un logement convenable et adapté à votre budget et à vos besoins.

S'installer dans un nouveau pays, une nouvelle ville ou une nouvelle province et trouver un endroit où vivre peut être difficile et exigeant, mais les conseillers, nouveaux arrivants, et les spécialistes en prêts hypothécaires de RBC sont vos alliés pour vous aider à vous sentir chez vous dans votre nouvelle maison.

## Avis de non-responsabilité

Le présent guide vise à offrir des renseignements généraux seulement et n'a pas pour objet de fournir des conseils juridiques ou financiers, ni d'autres conseils professionnels. Veuillez consulter un conseiller professionnel en ce qui concerne votre situation particulière. Les renseignements présentés sont réputés être factuels et à jour, mais nous ne garantissons pas leur exactitude et ils ne devraient pas être considérés comme constituant une analyse exhaustive des sujets abordés. Les opinions exprimées reflètent le jugement de leur auteur à la date de publication et peuvent changer. La Banque Royale du Canada et ses entités ne font pas la promotion, explicitement ou implicitement, des conseils, des avis, des renseignements, des produits ou des services de tiers.

