

COURTIER IMMOBILIER

MUMTAZ JIVRAJ

RÉSIDENTIEL

DE LA PRÉ-APPROBATION JUSQU'AU NOTAIRE, ÉTAPE PAR ÉTAPE

Le guide de l'acheteur

*Acheter une propriété au Québec sans mauvaises surprises,
même si c'est votre première fois.*



RE/MAX PLATINE • BROSSARD & RIVE-SUD

Mumtaz Jivraj • Courtière immobilière

Acheter une maison, ça se *prépare*.

Votre maison, ce n'est pas juste un toit. C'est là où vous mangez, dormez, élevez votre famille et bâtissez votre vie.

J'ai écrit ce guide pour vous accompagner à travers les étapes importantes de l'achat d'une propriété au Québec, de la pré-approbation hypothécaire jusqu'à la signature chez le notaire. Premier achat ou troisième, vous y trouverez des réponses claires, adaptées à notre marché de la Rive-Sud de Montréal.

Un conseil avant de commencer : posez toutes vos questions. Après des années dans ce métier, je peux vous le confirmer, la seule question niaiseuse, c'est celle qu'on n'ose pas poser.

Mumtaz Jivraj

COURTIÈRE IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE ET COMMERCIALE · RE/MAX
PLATINE

☎ 438 830-9581 · ✉ immobilier@mumtazjivraj.com · 🌐 mumtazjivraj.com

Choisissez un courtier qui travaille *pour vous*

Quand vient le temps d'acheter, voici ce que je fais pour vous : je connais le marché, et des quartiers dont vous ignorez l'existence. J'épluche les prix, les valeurs et les nouvelles inscriptions chaque jour. J'ai accès à l'historique des ventes, je résous les problèmes, je négocie. Et oui, je descends dans les sous-sols qui font peur. Mon travail, au fond : m'assurer que vous n'achetiez pas la mauvaise propriété.

Mon engagement est simple. Être franche avec vous à chaque étape, même quand la réponse n'est pas celle que vous espérez. Et être disponible quand ça compte, parce qu'une promesse d'achat n'attend pas au lendemain.

BON À SAVOIR

Au Québec, les services d'un courtier coûtent généralement rien de plus à l'acheteur : la rétribution est habituellement prévue au contrat de courtage du vendeur. Vous profitez donc d'une protection professionnelle encadrée par l'OACIQ, sans toucher à votre budget.

DEVRAIS-JE ACHETER?

Le facteur n° 1, c'est votre santé financière. Combien pouvez-vous payer confortablement, sans sacrifier votre qualité de vie? L'immobilier bâtit un capital à l'abri de l'impôt quand il s'agit de votre résidence principale. Mais dans votre calcul, n'oubliez pas les taxes, l'entretien et les services publics.

ACHETER OU VENDRE EN PREMIER?

Si vous êtes déjà propriétaire, tout dépend de votre propriété actuelle et de votre secteur. Dans un quartier en demande, vous vendrez vite; acheter d'abord peut se défendre. Dans un secteur plus tranquille, comptez 60 à 90 jours sur le marché, et là, mieux vaut vendre avant. La vraie question : pourriez-vous porter deux hypothèques si la vente tarde? Discutons de votre scénario selon les conditions actuelles.

L'hypothèque 101

Avant de magasiner votre maison, il faut comprendre vos options de financement. Voici l'essentiel :

PRÊT CONVENTIONNEL

Le plus courant : le prêteur finance jusqu'à 80 % du prix d'achat ou de la valeur marchande (le moindre des deux), et vous versez une mise de fonds d'au moins 20 %.

TAUX FIXE

Votre taux est verrouillé pour tout le terme. Avantageux quand les taux montent, moins quand ils redescendent. La paix d'esprit a une valeur, surtout pour un premier achat.

PRÊT À RATIO ÉLEVÉ

Moins de 20 % de mise de fonds? Un prêt assuré peut financer jusqu'à 95 % du prix. Vous devrez toutefois payer une assurance prêt hypothécaire (SCHL ou équivalent), à ne pas confondre avec l'assurance habitation. La prime s'ajoute à votre hypothèque.

TAUX VARIABLE

Votre taux suit le taux préférentiel. Souvent, le paiement mensuel reste stable : si le taux baisse, une plus grande part rembourse le capital; s'il monte, une plus grande part paie l'intérêt.

TERME ET AMORTISSEMENT

Le **terme** (souvent de 6 mois à 5 ans) est la durée de votre entente avec le prêteur; à l'échéance, on renouvelle. L'**amortissement** (souvent 25 ou 30 ans) est la période totale de remboursement sur laquelle vos paiements sont calculés.

CONSEIL DE PRO

Le « meilleur » taux ne dit pas tout. Les pénalités, la portabilité et les remboursements anticipés comptent aussi. Un bon courtier hypothécaire magasine tout ça pour vous.

Magasinez votre *prêteur*, puis faites — vous pré — approuver

COURTIER HYPOTHÉCAIRE OU BANQUE?

La plupart des gens croient que le meilleur prêteur est leur propre banque. Pourtant, votre banque n'a accès qu'à ses propres produits et taux, et c'est à vous de négocier.

Le courtier hypothécaire, lui, a accès à plusieurs prêteurs et produits. Il magasine les meilleures conditions selon votre situation et négocie à votre place. Ses honoraires? Payés par l'institution financière qui finance votre prêt. Ses services ne vous coûtent donc rien. Contactez-moi et je vous référerai aux meilleurs courtiers hypothécaires de la région.

LA PRÉ-APPROBATION : VOTRE PASSEPORT

Votre courtier hypothécaire vous aidera à obtenir une pré-approbation écrite, généralement valide de 90 à 120 jours, basée sur vos preuves de revenus et votre dossier de crédit. Attention : sans document écrit et sans preuves financières fournies, vous n'avez probablement pas une vraie pré-approbation.

- ☐ Vous connaissez votre budget réel et la fourchette de prix à cibler
- ☐ Votre taux est souvent protégé pendant la période de validité
- ☐ Votre promesse d'achat pèse plus lourd aux yeux des vendeurs
- ☐ Vous éliminez le risque de voir le financement tomber à l'eau une fois LA maison trouvée

RÈGLE D'OR

Pas de magasinage sérieux sans pré-approbation en poche. Dans un marché rapide comme la Rive-Sud, la maison parfaite ne vous attendra pas.

La chasse est *ouverte*

Courtière choisie, pré-approbation en main. Maintenant, la partie agréable.

CRÉEZ VOTRE LISTE DE SOUHAITS

Distinguez vos besoins de vos envies. Combien de chambres au minimum? Une cour pour le chien? Une bonne école pour les enfants? Dans un marché actif comme le Grand Montréal, le compromis fait partie du processus : plus grand, ou plus près du centre? Clé en main, ou un peu d'amour à donner en échange d'un meilleur prix? Parlons de ce qui compte vraiment pour vous.

RECEVEZ LES NOUVELLES INSCRIPTIONS EN PREMIER

Je configure pour vous une alerte personnalisée : dès qu'une propriété correspondant à vos critères arrive sur le marché, vous êtes averti. Vous pouvez aussi explorer les inscriptions en tout temps sur mumtazjivraj.com et me poser vos questions sur celles qui vous intriguent.

PENDANT LES VISITES

- ☐ Regardez au-delà du décor : orientation, luminosité, rangements, bruit
- ☐ Ouvrez les portes, testez les fenêtres, observez les plafonds et le sous-sol
- ☐ Pensez revente : le quartier, l'école, les projets prévus dans le secteur
- ☐ Prenez des photos et des notes. Après quatre visites, tout se mélange.

CONSEIL DE PRO

Coup de cœur en visite? Gardez votre air de poker. Votre courtièrè négociera mieux si le vendeur ignore que vous êtes déjà conquis.

Vous l'avez trouvée? *Sécurisez-la.*

Cette maison répond à vos besoins, entre dans votre budget et vous fait vibrer. Au Québec, la prochaine étape s'appelle la promesse d'achat : le document officiel par lequel vous proposez d'acheter, à vos conditions.

LA PROMESSE D'ACHAT

Prix offert, date d'occupation, inclusions et exclusions (électroménagers, luminaires, rideaux...), et conditions : financement, inspection, vente de votre propriété actuelle s'il y a lieu. Chaque clause compte. Je la rédige avec vous et je négocie pour protéger vos intérêts.

LE DÉPÔT (ACOMPTE)

Versé avec la promesse d'achat ou à son acceptation, le dépôt démontre votre sérieux au vendeur et s'applique au prix d'achat à la clôture. Il est généralement détenu en fidéicomis, donc protégé, jusqu'à la transaction.

L'INSPECTION PRÉACHAT

Fortement recommandée, réalisée par un inspecteur en bâtiment reconnu. Elle révèle l'état réel de la propriété : toiture, fondations, plomberie, électricité. Si des problèmes importants apparaissent, on peut renégocier, demander des correctifs, ou retirer la promesse selon les conditions prévues.

SPÉCIFIQUE AU QUÉBEC

Le vendeur doit fournir les **déclarations du vendeur** sur l'état de la propriété et, habituellement, un **certificat de localisation** à jour. Je vérifie ces documents avec vous avant de finaliser.

Le notaire et les *frais de clôture*

Au Québec, c'est le notaire qui officialise la transaction : vérification des titres, acte de vente, transferts de fonds. Prévoyez ces frais dans votre budget, ils arrivent tous en même temps :

TAXE DE BIENVENUE

Les droits de mutation immobilière, payables à la municipalité dans les mois suivant l'achat. Calculés par tranches sur le prix d'achat, ils représentent souvent quelques milliers de dollars. Je vous fournis le calcul exact pour chaque propriété visée.

FRAIS DE NOTAIRE

Habituellement de 1 200 \$ à 2 000 \$ pour une transaction résidentielle standard, incluant l'acte de vente et l'acte hypothécaire.

INSPECTION PRÉACHAT

Généralement de 450 \$ à 700 \$ selon la propriété. C'est l'une des dépenses les plus rentables de tout le processus.

AJUSTEMENTS

Au moment de la signature, le notaire répartit les taxes municipales et scolaires, les frais de condo et les autres charges déjà payés par le vendeur pour l'année en cours.

ASSURANCES

L'assurance habitation est exigée par votre prêteur dès la prise de possession. Pensez aussi à l'assurance titres, une protection abordable contre certains vices de titre.

DÉMÉNAGEMENT ET EXTRAS

Déménageurs, branchements (Hydro, internet), rideaux, serrures neuves, petites réparations : prévoyez un coussin de 1 % à 2 % du prix d'achat.

RÈGLE SIMPLE

Budgétez environ **2 % à 4 % du prix d'achat** en frais de clôture, en plus de votre mise de fonds. On fera le calcul précis ensemble avant votre promesse d'achat.



PRÊTE QUAND VOUS L'ÊTES

Prêt à trouver votre *chez-vous*?

Réservez un appel gratuit de 30 minutes. On clarifie votre budget, vos critères et votre plan de match.

[MUMTAZJIVRAJ.COM/LIENS](https://mumtazjivraj.com/liens)

Mumtaz Jivraj · Courtière immobilière résidentielle et commerciale

RE/MAX Platine · Brossard & Rive-Sud

☎ 438 830-9581 · ✉ immobilier@mumtazjivraj.com

🌐 mumtazjivraj.com · 📱 [@mumtaz.jivraj](https://www.instagram.com/mumtaz.jivraj)

© 2026 Mumtaz Jivraj, courtière immobilière résidentielle et commerciale, RE/MAX Platine. Ce guide est offert à titre informatif seulement et ne constitue pas un avis juridique, financier ou hypothécaire. Les montants indiqués sont approximatifs et varient selon la situation. Consultez les professionnels appropriés.