

UN GUIDE GRATUIT MTLPAGES

Le guide d'achat d'une maison à Montréal

Un guide de planification pour les acheteurs à Montréal — ce qu'il faut préparer, dans quel ordre, et qui consulter à chaque étape.

Publié par MTLPages
mtlpages.com
32 étapes · 7 sections
Version 2026.08

LIRE CE GUIDE EN LIGNE

mtlpages.com/fr/guides/guide-achat-maison-montreal/

Ce que contient le guide

- 1 Êtes-vous prêt financièrement ?
- 2 Établir votre budget et votre mise de fonds
- 3 Préapprobation et options hypothécaires
- 4 Choisir un courtier immobilier
- 5 Trouver et évaluer une propriété
- 6 Inspection préachat
- 7 Promesse d'achat et conditions
- 8 Notaire, droits de mutation et clôture
- 9 Assurance habitation
- 10 Copropriété : ce qu'il faut vérifier
- 11 Déménagement
- 12 Les 30 premiers jours

COMMENT UTILISER CE GUIDE

Suivez l'aide-mémoire dans l'ordre. Chaque section correspond à une étape du processus, et les points qu'elle contient sont des choses à faire ou à décider concrètement. Cochez-les au fur et à mesure — la version interactive, à mtlpages.com/fr/aide-memoires/aide-memoire-achat-maison-montreal/, conserve votre progression dans votre navigateur.

L'aide-mémoire

Suivez les étapes dans l'ordre. Chaque section indique ce qu'il faut préparer et qui peut vous aider.

1. AVANT DE COMMENCER

- ☐ Faire le point sur vos finances et vos dettes
- ☐ Établir un budget réaliste, frais de clôture compris
- ☐ Vérifier votre dossier de crédit
- ☐ Déterminer votre mise de fonds disponible
- ☐ Estimer votre capacité d'achat

2. FINANCEMENT

- ☐ Comparer les options hypothécaires et les prêteurs
- ☐ Obtenir une préapprobation écrite
- ☐ Comprendre la différence entre taux fixe et variable
- ☐ Vérifier si une assurance prêt hypothécaire s'applique
- ☐ Confirmer la durée du terme et l'amortissement

3. RECHERCHE DE PROPRIÉTÉ

- ☐ Choisir un courtier immobilier
- ☐ Définir vos critères et vos quartiers cibles
- ☐ Vérifier le zonage et les projets du secteur
- ☐ Consulter la déclaration du vendeur
- ☐ Pour une copropriété : consulter les états financiers et le fonds de prévoyance

4. OFFRE ET CONDITIONS

- ☐ Préparer une promesse d'achat
- ☐ Inclure les conditions nécessaires (financement, inspection)
- ☐ Fixer les délais et la date de prise de possession
- ☐ Confirmer ce qui est inclus et exclu

5. INSPECTION

- ☐ Retenir un inspecteur en bâtiment
- ☐ Assister à l'inspection si possible
- ☐ Lire le rapport au complet, pas seulement le sommaire
- ☐ Évaluer les travaux à prévoir et leur coût

6. NOTAIRE ET CLÔTURE

- ☐ Choisir un notaire
- ☐ Fournir les documents demandés
- ☐ Réviser l'acte de vente avant la signature
- ☐ Prévoir les droits de mutation à recevoir de la municipalité
- ☐ Souscrire une assurance habitation avant la prise de possession

7. APRÈS LA PRISE DE POSSESSION

- ☐ Changer les serrures
- ☐ Transférer les services publics et l'internet
- ☐ Mettre à jour votre adresse auprès des organismes
- ☐ Planifier les travaux prioritaires

Les calculatrices qui accompagnent ce guide

Chaque calculatrice utilise les chiffres que vous entrez. Aucune ne suppose un prix du marché ni ne prédit un taux.

Calculateur hypothécaire — Montréal

Le paiement estimé couvre le capital et les intérêts seulement. Les taxes municipales et scolaires, l'assurance habitation, les frais de copropriété et les services publics s'ajoutent à ce montant.

mtlpages.com/fr/calculatrices/calculateur-hypothecaire-montreal/

Ce que le calcul suppose

- Les prêts hypothécaires canadiens sont composés semestriellement; le calcul en tient compte.
- Le taux entré est supposé constant pour toute la période — un taux variable ou un renouvellement changera le résultat.
- L'assurance prêt hypothécaire n'est pas incluse. Elle peut s'appliquer selon votre mise de fonds.
- Aucune vérification de crédit, de revenu ou d'admissibilité n'est effectuée.

Les chiffres à réunir

Prix d'achat

Mise de fonds

Taux d'intérêt annuel

Amortissement

Calculateur de capacité d'achat — Montréal

Le résultat est une fourchette estimée, calculée à partir des ratios de service de la dette utilisés par les prêteurs canadiens : le ratio brut (logement) et le ratio total (logement + autres dettes).

mtlpages.com/fr/calculatrices/calculateur-capacite-achat-montreal/

Ce que le calcul suppose

- Les ratios utilisés sont des repères courants de l'industrie, pas les critères d'un prêteur en particulier.
- Les prêteurs appliquent un taux de qualification qui peut être supérieur au taux contractuel.
- L'assurance prêt hypothécaire, les frais de copropriété et l'assurance habitation ne sont pas modélisés.
- Votre dossier de crédit et la stabilité de vos revenus ne sont pas pris en compte.

Les chiffres à réunir

Revenu brut du ménage (annuel)

Paielements de dettes mensuels

Mise de fonds

Taux d'intérêt annuel

Amortissement

Taxes foncières (annuelles)

Chauffage (mensuel)

Ratio brut visé (ABD)

Ratio total visé (ATD)

Calculateur de frais de clôture — Québec

Le total est la somme des frais que vous avez entrés, en plus de votre mise de fonds. Ces frais sont généralement payables à la clôture ou peu après.

mtlpages.com/fr/calculatrices/calculateur-frais-de-cloture-quebec/

Ce que le calcul suppose

- Aucun barème municipal de droits de mutation n'est appliqué automatiquement — les tranches varient selon la ville et changent.
- Les honoraires de notaire varient selon la complexité du dossier.
- Les ajustements de taxes payées d'avance par le vendeur ne sont pas modélisés.
- La TPS/TVH et la TVQ peuvent s'appliquer à l'achat d'une propriété neuve.

Les chiffres à réunir

Prix d'achat

Inspection préachat

Notaire / frais juridiques

Droits de mutation (« taxe de bienvenue »)

Assurance habitation (1re année)

Déménagement

Autres frais

Sources officielles

Les montants, seuils, tarifs et délais changent. Ce guide ne les reproduit volontairement pas, afin de rester exact avec le temps. Consultez le chiffre en vigueur à la source :

CMHC / SCHL — Homebuying

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/consumers/home-buying>

Québec.ca — Achat et vente d'une propriété

<https://www.quebec.ca/habitation-territoire/achat-vente-propriete>

Trouver le bon professionnel

MTLPages est un annuaire d'entreprises montréalaises. Consultez des professionnels locaux vérifiés pour chaque étape de ce guide à mtlpages.com/fr. Nous sommes un annuaire : nous ne fournissons pas les services énumérés ici et nous ne prenons pas position sur l'entreprise à choisir.

AVIS

Cet aide-mémoire est une aide à la préparation. Il ne constitue pas un avis juridique, fiscal ou financier. Les exigences varient selon votre situation et la municipalité.

AVIS

Ce guide est un outil de planification général publié par MTLPages (WEGAS Group Inc.). Il ne constitue pas un conseil juridique, fiscal, financier, en assurance ou en immobilier, ne tient pas compte de votre situation personnelle et ne remplace pas un professionnel qualifié. Les procédures et exigences au Québec changent. Validez toujours auprès de la source officielle et d'un professionnel avant de décider.

Notes

De l'espace pour noter les soumissions, les noms, les dates et les questions au fil du processus.