

## Combien de temps il faut pour [acheter une maison](#)

Peut vous aider à définir vos attentes et à minimiser le stress avant de vous lancer dans vos démarches immobilières. Une chose est sûre : l'achat d'une maison n'est pas une activité dont les professionnels de l'immobilier vous diront qu'elle est destinée à vous procurer une satisfaction immédiate. L'achat d'une propriété est un processus très complexe.



**Voici un aperçu général du temps qu'il faut pour acheter une maison :**

- Choisir un [courtier immobilier à Montréal](#) (1-7 jours)
- Pré approbation du prêt hypothécaire (1 à 5 jours)
- Rechercher dans les quartiers (3-20 jours)
- Visiter les maisons en personne (Variable)
- Faire une promesse d'achat (1-7 jours)
- Inspection "recommandée" (7-14 jours)

Examinons maintenant chacune d'entre elles en profondeur, avec des exemples de choses qui pourraient surgir et prolonger le temps nécessaire jusqu'à l'acte de vente d'une maison.

### Choisir un [courtier immobilier](#)

- **Durée estimée : 1 à 5 jours**

Engager un [courtier immobilier à Repentigny](#) est une évidence, car cela ne vous coûtera rien du tout, en vous procurant de nombreux avantages. Toutefois, cela ne signifie pas que vous devez choisir le premier [courtier immobilier](#) que vous trouvez. Vous devrez consacrer du temps à la recherche d'un courtier expérimenté, compétent et capable de représenter

efficacement vos intérêts. Certains clients préfèrent s'adresser à un courtier par texto, par courriel ou par téléphone. Cette étape ne devrait pas prendre plus de temps.

## Pré approbation des prêts hypothécaire

- **Durée estimée : 1 à 5 jours**

Vous rêvez peut-être d'acheter une maison, mais avez-vous les moyens de vous en offrir une ? Si oui, quel est votre budget ? Ce sont là des questions essentielles auxquelles il faut répondre avant d'examiner les maisons en personne. À moins que vous ne prévoyiez de payer en espèces, votre prêteur décide du montant que vous pouvez vous permettre en fonction de votre profil financier. Il examinera vos revenus, vos actifs, vos dettes et votre cote de crédit, ensuite il vous remettra une lettre d'autorisation préalable indiquant le montant que la banque est en mesure de vous prêter.

Les prêteurs veulent généralement vous faire un prêt rapidement, ils devraient donc être assez rapides à fournir une lettre d'approbation préalable. Comme vous devrez de toute façon joindre votre lettre d'approbation préalable à toute offre (recommandé) que vous ferez, il est préférable de contacter votre banque ou courtier hypothécaire et d'obtenir une approbation préalable. [L'obtention d'une pré autorisation](#) vous permet de savoir dès le début ce que vous pouvez vous permettre. Votre temps est précieux ; ne le perdez en regardant des maisons que vous ne pouvez pas vous permettre !



# Recherche dans un quartier

- **Temps estimé : 3 à 30 jours**

La plupart des acheteurs se lancent dans l'achat d'une maison avec une photo dans leur tête du type de maison qu'ils souhaitent acheter. Une fois votre prêt approuvé, vous pouvez maintenant déterminer avec précision les quartiers et les maisons qui correspondent à votre budget.

## Voici les éléments que vous allez maintenant régler :

- Est-ce que je veux vivre dans une maison attenante (c'est-à-dire un appartement ou un loft) ou indépendante (résidence unifamiliale) ?
- Dans quels quartiers se trouvent les maisons que j'aimerais acheter au prix que je peux me permettre ?
- Ai-je une préférence pour un district scolaire ?
- Quelle distance suis-je prêt à parcourir pour me rendre au travail ?
- Est-ce que je suis d'accord pour vivre dans une communauté dont l'accès est limité par un acte de propriété ?

Ces questions viennent assez naturellement et il est important de les poser dès le début du processus d'achat d'une maison. Ainsi, vous pouvez commencer votre recherche de maison en vous concentrant sur le laser.

La raison pour laquelle cette étape est si vaste est que chaque personne est différente. Par exemple, un troisième acheteur de maison cherchant un marché où il vit depuis vingt ans prendra probablement ses décisions plus rapidement qu'un premier acheteur de maison dans une nouvelle ville. Cette étape prend un temps différent pour chaque personne.

## Visiter des maisons en personne

- **Temps estimé : Variable**

Et maintenant la partie amusante ! Avec votre budget et vos préférences, vous pouvez commencer à visiter les maisons qui répondent à vos besoins. Les conditions du marché peuvent influencer le temps nécessaire pour trouver une maison. Dans un marché immobilier en pleine effervescence, vous trouverez une disponibilité de propriété plutôt faible, certaines maisons recevant plusieurs promesses d'achat peu de temps après avoir été inscrites sur MLS et Centris. Cela peut prolonger votre recherche, car il sera beaucoup plus difficile de trouver des maisons, et encore plus de faire accepter votre promesse d'achat. De la même manière, si vous êtes très attaché à un quartier en particulier, il peut s'écouler un certain temps avant qu'une maison dans ce quartier ne soit mise sur le marché.

De plus, les événements qui se produisent dans votre vie influenceront le temps que vous passerez à chercher des maisons. Les personnes qui ont un événement majeur à l'horizon (mariage ou nouvel emploi, par exemple) ont un besoin plus urgent d'acquérir une propriété. D'autres peuvent ne pas être pressés et sont prêts à attendre longtemps avant qu'une maison correspondant parfaitement à leurs préférences ne soit répertoriée.

Combien de temps les gens passent-ils généralement à chercher une maison ? [Une étude de Realtors](#) a démontré que "l'acheteur type **recherche activement pendant 10 à 12 semaines** et examine une médiane de 10 maisons". Toutefois, ce processus pourrait très bien prendre des mois pour certains.



## Faire une promesse d'achat et négociation

- **Durée estimée : 1 à 3 jours**

Vous avez trouvé une maison que vous aimez et vous aimeriez faire une offre - super ! Votre [courtier immobilier](#) rédigera une offre qui intègre le prix souhaité et les éventualités. Certaines de ces éventualités pourraient éventuellement prolonger l'achat de votre maison. C'est le cas, par exemple, de l'éventualité de la vente de votre maison, qui stipule que la clôture de votre maison pourrait être retardée dans le cas où votre maison actuelle ne se vendrait pas. Après que le vendeur a reçu votre contrat, plusieurs jours de négociations peuvent s'ensuivre pendant lesquels les deux parties tentent de parvenir à un accord. Vous pouvez également être en concurrence avec d'autres acheteurs en cas de guerre d'enchères active.

Il est essentiel d'assortir l'offre d'achat d'un délai d'acceptation et de notification. Ce délai équivaut à la période de temps pendant laquelle cette offre d'achat demeurera valide. Le vendeur pourra alors l'accepter ou la refuser. À défaut d'inscrire ce délai dans l'offre d'achat, le Code civil du Québec prévoit qu'elle deviendra caduque à l'expiration d'un délai raisonnable. L'offre devient caduque si aucune acceptation n'est reçue par l'offrant avant l'expiration du délai imparti ou, en l'absence d'un tel délai, à l'expiration d'un délai raisonnable ; elle devient également caduque à l'égard du destinataire qui l'a refusée.

Le décès ou la faillite de l'offrant ou du destinataire de l'offre, assortie ou non d'un délai, de même que l'ouverture à l'égard de l'un ou de l'autre d'un régime de protection, emportent aussi la caducité de l'offre, si ces causes de caducité surviennent avant que l'acceptation ne soit reçue par l'offrant.

## Réalisation des conditions

- **Temps estimé : 14-25 jours**

Vous êtes officiellement sous contrat dès que le vendeur accepte votre offre. Votre offre précise la durée pendant laquelle le logement reste sous contrat avant que vous ne fermiez la maison. Votre mode de paiement aura une grande incidence sur la durée de la période de clôture du contrat.

Si vous financez votre future maison avec un prêt hypothécaire, votre offre comprendra une réserve de financement. L'ajout d'une réserve de financement entraînera un allongement de la période de conclusion du contrat, car votre prêteur a besoin de temps pour garantir le prêt (effectuer un contrôle préalable de la propriété et prendre une décision finale).

### Voici quelques estimations basées sur le type de prêt :

Un acheteur ayant un crédit médiocre et des sources de revenus douteuses pourrait avoir besoin de 30 à 45 jours avant de conclure l'achat de sa maison. Néanmoins, il est important de consulter votre courtier hypothécaire de crédit pour connaître le nombre de jours qu'il recommande. Il peut être tentant de raccourcir votre date de clôture au-delà de ce délai pour que votre offre soit plus compétitive, mais vous risquez de perdre votre argent en le faisant. En revanche, les acheteurs avec du comptant n'ont pas ces contraintes. Ils peuvent conclure beaucoup plus rapidement, parfois en quelques jours.

## L'inspection de la maison est recommandée

- **Temps estimé : 10-21 jours**

Une inspection générale de la maison sera céduler dès que possible. L'inspection de la maison peut révéler des défauts, dont certains nécessiteraient des inspections supplémentaires spécialisées (termites, moisissures, etc.) Demande de réparation. Les inspections qui découvrent des bris nécessitant des réparations déclenchent un nouveau cycle de négociations qui obligent le vendeur à réparer les dits bris ou à ajuster le prix pour refléter le coût des réparations après la clôture. Certaines réparations peuvent prendre des semaines (par exemple, un toit qui coule), ce qui repousserait également la date de clôture.

### [JD COURTIER](#)

[12947 Rue Sherbrooke E, Pointe-Aux-Trembles QC H1A 1B9](#)

(514) 830-4040

- [GMB](#)
- [JD Courtier](#)
- [Facebook](#)
- [Pinterest](#)

- [Bing](#)
- [Penzu](#)
- [MapQuest](#)
- [Hotfrog](#)