



le guide de l'acheteur.euse 

ouvrir la voie à la propriété

la vision canoë

Chez Canoë, nous sommes animés par la volonté de partager nos connaissances et notre expertise pour soutenir ceux et celles qui rêvent de devenir propriétaires, et ainsi, franchir le premier pas vers leur indépendance financière.

C'est dans cette optique que nous avons façonné ce guide, conçu avant tout comme un manuel de référence visant à démystifier le processus d'achat d'une copropriété neuve. Nous savons que pour les nouveaux acheteurs, ce premier saut peut sembler intimidant, mais nous sommes là pour vous dire que devenir propriétaire, c'est plus accessible que vous ne le pensez!



navigation le guide

table des matières interactive

EMBARQUEZ À BORD DE LA VIE EN COPROPRIÉTÉ	4
NAVIGUEZ LES EAUX FINANCIÈRES : DÉTERMINEZ VOTRE CAPACITÉ D'ACHAT	7
PAS À PAS VERS VOTRE NOUVEAU CHEZ-VOUS : LE PROCESSUS D'ACHAT CHEZ CANOË	13
VOIES VERS L'ACCESSIBILITÉ : PROGRAMMES D'AIDE FINANCIÈRE	18

UN GUIDE INTERACTIF POUR VOUS ACCOMPAGNER

Ce guide a été conçu pour être **100 % numérique** afin de vous offrir une expérience pratique et interactive. Tout au long de votre lecture, vous trouverez des liens cliquables menant vers des pages informatives qui approfondissent certains sujets clés liés à l'achat de votre future propriété. Bonne découverte!



le guide de l'acheteur.euse

embarquez à bord de la vie en copropriété



c'est quoi la vie en copropriété?

Vivre en copropriété, c'est profiter des avantages de la propriété tout en partageant responsabilités et frais avec vos voisins. La copropriété est l'organisation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Certaines de ces copropriétés sont divisées et d'autres sont indivises.

divise



vs

indivise



Dans une copropriété divise, comme c'est le cas pour le projet Canoë, vous devenez le propriétaire exclusif de votre appartement tout en partageant la propriété des espaces communs, tels que les corridors, le hall d'entrée, la terrasse, ou encore la salle de sport. Cela signifie que vous êtes responsable de l'entretien et de la gestion de votre condo, mais vous bénéficiez aussi des avantages d'un espace partagé avec vos voisins.

À l'inverse, dans une copropriété indivise, les parties privatives (comme votre appartement) ne sont pas définies. Vous devenez propriétaire d'un pourcentage de l'ensemble du bâtiment, ce qui rend parfois la gestion et les responsabilités plus complexes.

Chez Canoë, vous profitez d'une copropriété divise où chacun garde un contrôle sur son espace tout en ayant accès à des services communs, le tout à un coût plus abordable qu'une maison individuelle. C'est une manière simplifiée de vivre en communauté tout en ayant la liberté de gérer votre propre espace.



pourquoi acheter un condo neuf et vivre en copropriété ?

Les avantages d'un condo neuf :

- **Aucun souci de rénovation** : Tout est neuf, au goût du jour et prêt à être habité.
- **Garantie constructeur** : Une tranquillité d'esprit en cas de pépin.
- **Écoénergétique** : Réduction des factures d'énergie grâce aux normes modernes.
- **Personnalisation** : Choisissez vos finis et créez un espace qui vous ressemble.

Les avantages de la copropriété :

- **Entretien partagé** : Pas besoin de pelleter ou de tondre la pelouse, et même pas besoin d'y penser, c'est pris en charge!
- **Espaces communs partagés** : Terrasse, gym, espace coworking, profitez de l'ensemble des équipements sans en payer le plein prix.
- **Communauté** : Une vie de quartier où entraide et convivialité sont au rendez-vous.
- **Frais maîtrisés** : Les coûts d'entretien sont répartis entre les copropriétaires.

A decorative graphic consisting of a light green circle and a green line that curves around it from the left and bottom.

**Acheter un condo
neuf en copropriété,
c'est choisir la
simplicité, le confort
et une belle
communauté!**



le guide de l'acheteur.euse

navigatez les eaux
financières :

**déterminez
votre capacité
d'achat**



la mise de fonds : votre premier pas vers l'achat

La mise de fonds, c'est la part du prix que vous financez avec vos économies. Le reste? C'est le prêt hypothécaire qui est mis en place au moment de la livraison de l'unité. Voici comment bien la planifier :

1. Définissez votre montant à l'avance

Avant même de commencer à visiter, évaluez vos finances pour déterminer combien vous pouvez mettre de côté confortablement.

2. Explorez vos options de financement

- **Épargne personnelle** : Compte d'épargne, CELI, ou autres économies.
- **Don familial** : Une aide non remboursable ou remboursable de la part d'un proche peut faire la différence.
- **Régime d'accession à la propriété (RAP)** : Retirez jusqu'à 60 000 \$ de votre REER par personne pour acheter votre première propriété. [En savoir plus sur le RAP](#)
- **Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP)** : Une solution avantageuse permettant d'épargner jusqu'à 40 000 \$ avec des avantages fiscaux, conçue spécialement pour les premiers acheteurs. [En savoir plus sur le CELIAPP](#)

3. Évaluez votre capacité d'épargne

Examinez vos revenus et dépenses pour calculer combien vous pouvez mettre de côté chaque mois. Même de petites économies régulières peuvent s'accumuler rapidement.



[Calculateur de budget mensuel](#)

Pour les propriétaires-occupants, la mise de fonds demandée chez Canoë est de 15% de la valeur totale de l'unité.

**Des exceptions peuvent être acceptées, sous certaines conditions.*

types d’hypothèques : laquelle est faite pour vous ?

Hypothèque assurée

Idéale si vous n’avez pas encore accumulé 20 % pour votre mise de fonds :

- Permet d'emprunter jusqu'à 95 % du prix d'achat du condo
- Implique qu’une prime d'assurance hypothécaire sera ajoutée au prêt, remboursée progressivement avec le prêt
- La prime est calculée en fonction du montant du prêt et est majoré d'une taxe gouvernementale de 9 %

FINANCEMENT	PRIME SCHL
85 % ou moins	2,80 %
90 % ou moins	3,10 %
95 % ou moins	4,00 %



[En savoir plus sur les prêts assurés](#)

Hypothèque conventionnelle

Si vous avez les fonds pour une mise de fonds de 20 % ou plus :

- Pas besoin d’une assurance hypothécaire
- Réduit les frais globaux grâce à l’absence de prime d’assurance



En bref, l’hypothèque assurée offre un coup de pouce financier pour démarrer, tandis que l’hypothèque conventionnelle vous permet d’économiser sur les frais si vous avez une mise de fonds plus importante.

calculez votre capacité d'achat

Maintenant que vous maîtrisez votre budget et que vous avez convenu du montant de votre mise de fonds, il est temps de découvrir le prix maximal que vous pouvez réellement payer pour une propriété. Ne vous inquiétez pas, plusieurs institutions financières offrent des outils en ligne pour vous aider dans ce calcul. Nous vous invitons à jeter un coup d'œil à celui de Desjardins :



[Outil Desjardins pour calculer la capacité d'achat](#)

Si vous préférez une approche personnalisée, discutez avec un représentant de votre institution financière. Ils utiliseront des outils comme :

ABD (Amortissement brut de la dette)

Le ratio d'amortissement brut de la dette (ABD) se calcule en divisant le total de vos paiements mensuels par votre revenu brut mensuel. Les dépenses comprennent les versements hypothécaires, les impôts fonciers, les frais de chauffage et 50 % des frais de condos. Ce ratio ne doit généralement pas dépasser 39 %*.

$$ABD = (Total\ des\ paiements \div Revenu\ brut\ mensuel) \times 100$$

ATD (Amortissement total de la dette)

Le ratio ATD compare toutes vos dettes mensuelles (y compris les frais de logement, les prêts, les lignes de crédit, les paiements de voiture et les comptes de carte de crédit) à votre revenu. Généralement, ce ratio ne doit pas dépasser 44 %*.

$$ATD = (Total\ des\ paiements \div Revenu\ brut\ mensuel) \times 100$$

* Certains prêteurs utiliseront des ratios différents

mise en situation

Stéphanie achète son premier condo chez Canoë!

Stéphanie, graphiste de 32 ans avec un salaire brut annuel de 70 000 \$, décide d'acheter l'unité 204 dans la phase 2 du projet Canoë pour 355 000 \$ (taxes incluses).

- **Prix de l'unité** : 355 000 \$ taxes incluses (unité 204, phase 2)
- **Mise de fonds totale** : 20 % = 71 000 \$
 - Premier dépôt : 15 % = 53 250 \$ (en deux paiements - voir les étapes d'achat Canoë)
 - Dernier 5 % = 17 750 \$, payable chez le notaire
- **Montant emprunté** : 284 000 \$ (80 % du prix total, évitant ainsi l'assurance prêt)
- **Taux hypothécaire estimé** : 5,15 % fixe sur 5 ans
- **Frais de copropriété** (approximatif) : 267 \$/mois (580 pi2 x 0,46\$)

mensualités

a. versement hypothécaire*	1 676 \$
b. taxes municipales et scolaires**	200 \$
c. 50 % des frais de condos	134 \$
d. chauffage***	35 \$
e. total des dépenses du logement (a+b+c+d)	2 045 \$
f. prêt étudiant	100 \$
g. total des dépenses du logement et dettes	2 145 \$
h. revenus bruts	5 833 \$

* Versement hypothécaire : En considérant un taux négocié de 4,15 %, le versement hypothécaire est réduit de 159 \$ / mois.

** Taxes municipales : Le montant est calculé ici en fonction du prix total d'achat. Cependant, en réalité, ces taxes sont déterminées selon le montant d'évaluation foncière, qui est habituellement inférieur au prix d'achat.

*** Chauffage : À titre indicatif seulement, exemple des coûts dans un projet comparable.

ABD (Amortissement brut de la dette)

$e/h = 2\,045\ \$ / 5\,833\ \$ = 35\ \%$

Stéphanie respecte le ratio recommandé de 39 %

ATD (Amortissement total de la dette)

$g/h = 2\,145\ \$ / 5\,833\ \$ = 37\ \%$

Stéphanie respecte le ratio recommandé de 44%



prêt approuvé!

l'accumulation de capital : construire votre patrimoine immobilier

Lorsque vous achetez une propriété, vous commencez à accumuler du capital de deux façons : en remboursant votre prêt hypothécaire et en profitant de l'éventuelle prise de valeur de votre condo. Voici comment cela fonctionne avec un exemple concret :

Reprenons l'exemple de Stéphanie : elle a acheté l'unité 204 dans la phase 2 de Canoë pour 355 000 \$ avec une mise de fonds de 20 %. Après avoir payé les 71 000 \$ de mise de fonds, son prêt hypothécaire s'élève à 284 000 \$. Aux fins de réaliser une estimation, la prise de valeur de son condo est estimée à 3 % par année.

Au fil du temps, le capital de Stéphanie augmente grâce au remboursement du prêt et à l'augmentation de la valeur du condo. Voici une projection après 5, 10, 15, 20 et 25 ans :

ANNÉE	VALEUR ESTIMÉE DU CONDO	MONTANT RESTANT SUR L'HYPOTHÈQUE*	CAPITAL ACCUMULÉ*
5	~412 000 \$	~248 000 \$	~164 000 \$
10	~477 000 \$	~204 000 \$	~273 000 \$
15	~553 000 \$	~149 000 \$	~404 000 \$
20	~641 000 \$	~82 000 \$	~559 000 \$
25	~743 000 \$	0 \$ (PRÊT REMBOURSÉ)	~743 000 \$

**Les montants sont approximatifs, varient selon le taux d'intérêt et l'amortissement, et incluent la mise de fonds initiale.*

Grâce à une augmentation estimée de 3 % par an, la valeur du condo de Stéphanie grimpe avec le temps, tandis que son solde hypothécaire diminue à chaque paiement. Son capital accumulé correspond à la valeur du condo moins ce qu'il reste à rembourser.

Après 25 ans, elle sera propriétaire à 100 % d'un bien d'environ 743 000 \$. Si elle revend après 10 ans, elle repartirait avec environ 273 000 \$ en poche (avant frais de vente).



L'investissement initial de Stéphanie lui a ainsi permis d'accumuler un capital solide tout en profitant de son chez-soi pendant ce temps!



le guide de l'acheteur.euse

pas à pas vers votre
nouveau chez-vous :

le processus d'achat chez Canoë



les étapes d'achat chez Canoë :

1. obtenir une préautorisation hypothécaire (optionnel, mais recommandé!)

Ce n'est pas obligatoire pour réserver votre unité, mais c'est une bonne idée! Une visite rapide à votre institution financière vous aidera à mieux comprendre votre capacité d'achat. En plus, ça vous évite de tomber en amour avec un condo hors budget!

2. réserver votre unité coup de cœur

Vous avez eu un coup de cœur? Réservez une unité pour **14 jours** en déposant un chèque de **5 000 \$**. Ce délai vous permet de réfléchir à votre décision, sans risque de perdre votre unité préférée. Et si jamais vous changez d'avis, pas de stress : votre dépôt vous sera entièrement remboursé.

3. signature du contrat préliminaire

Lorsque vous êtes prêt à officialiser l'achat de votre condo chez Canoë, la directrice des ventes préparera tous les documents nécessaires, dont le contrat préliminaire de vente et le contrat de garantie.

Le contrat préliminaire est l'entente officielle qui scelle votre engagement et celui du promoteur. En le signant, vous confirmez votre intention d'acheter l'unité choisie au prix convenu. De son côté, le promoteur s'engage à construire votre condo conformément aux plans et aux spécifications détaillées dans le contrat et ses annexes, à vous le livrer dans les délais prévus et à en transférer la propriété à votre nom.

Chez Canoë, bien que la loi ne nous oblige pas à offrir une garantie de construction pour ce type d'immeuble, nous avons choisi de vous offrir une protection supplémentaire avec la Garantie Habitation des Maîtres Bâisseurs (GHMB). Parce que votre tranquillité d'esprit, c'est aussi notre priorité.

Concrètement, cette garantie vous protège sur plusieurs aspects essentiels : La protection de vos acomptes, la correction des défauts apparents, le parachèvement des travaux et la protection contre les vices cachés et les vices de construction.



Saviez-vous que Canoë est un bureau sans papier? Toutes les signatures de documents se font donc électroniquement!

4. effectuer les acomptes (dépôts)

Chez Canoë, nous avons une structure de dépôt de 15 % ou 20 %, tout dépendant si vous habitez l'unité ou si ce sera pour un investissement* :

PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT - 15 %*

1er dépôt de 10 % :
À la signature du contrat préliminaire

2e dépôt de 5 % :
90 jours plus tard

INVESTISSEUR - 20 %**

1er dépôt de 10 % :
À la signature du contrat préliminaire

2e dépôt de 10 % :
90 jours plus tard

**Des exceptions à ce pourcentage peuvent être accordées selon la situation de l'acheteur.euse.
**Les locations de type Airbnb ou autres locations de courte durée sont interdites chez Canoë.*

5. acceptation de financement hypothécaire

Dans les 14 jours suivant la signature du contrat, votre institution financière devra nous fournir une lettre d'acceptation hypothécaire. Attention, ce n'est pas une préautorisation, mais bien une confirmation du financement de votre condo chez Canoë!

6. personnalisation de votre condo

Maintenant que tout est en place, le fun commence : personnalisez votre unité! Plus tard dans le processus, vous pourrez choisir vos finitions (matériaux, couleurs, etc.). Votre condo est déjà bien équipé, mais autant le peaufiner à votre image!

7. visite pendant la construction

On adore voir nos futurs propriétaires excités à l'idée d'emménager! Pendant la construction, vous aurez l'occasion de visiter votre unité pour la voir prendre forme et commencer à vous projeter.

8. inspection de parachèvement

Avant la livraison de votre condo, on organise une inspection finale en votre compagnie. On vérifie ensemble les derniers détails et, si nécessaire, on note les ajustements à faire dans le certificat de parachèvement. C'est aussi le moment où on fait le tour complet de votre future unité pour vous montrer comment chaque élément fonctionne afin que vous puissiez assurer un entretien adéquat.

9. finalisation chez le notaire

Dernière étape avant d'avoir les clés en main! Le notaire officialisera la transaction en vous faisant signer l'acte de vente ainsi que l'acte hypothécaire, s'il y a lieu.

À la fin de cette rencontre, ou dans les jours suivants, le notaire vous fournira plusieurs documents, dont une copie de la déclaration de copropriété, le certificat de localisation ainsi qu'une copie de l'acte de vente et de l'acte hypothécaire signé.

Vous devrez également régler quelques frais (notaire, taxes, frais de copropriété, etc.). Ensuite, tout est en règle... vous êtes prêt!

10. la remise des clés

Félicitations, vous êtes officiellement propriétaire chez Canoë! Dès la signature terminée chez le notaire, passez au bureau de vente récupérer vos clés et faire un tour des espaces communs avec notre équipe.



Un *Guide du copropriétaire* numérique vous sera envoyé avant la livraison pour tout savoir sur votre nouvelle copropriété!

Et voilà! Vous êtes officiellement propriétaire chez Canoë!



frais initiaux et mensuels

Se lancer dans l'achat d'un condo est une grande étape, et il est essentiel de bien comprendre tous les frais qui y sont associés. Voici un aperçu clair et simplifié des frais initiaux et mensuels à prévoir.

frais initiaux

Mise de fonds

Canoë : 15 % de la valeur totale de l'unité, incluant les taxes.

 Droits de mutation (ou "taxe de bienvenue")

Frais de notaire

Canoë : 3 000 \$ maximum

**Renseignez-vous auprès de votre institution financière : certaines offrent un remboursement partiel des frais de notaire lors de la souscription d'un prêt hypothécaire avec eux.*

Frais d'emménagement

Canoë : 250 \$ à payer au gestionnaire d'immeuble avant votre arrivée afin de couvrir les frais liés à la coordination de votre emménagement.

frais mensuels

 Paielement hypothécaire

Frais de copropriété

Canoë : Estimés à 0,46 \$ par pied carré, incluant la consommation d'eau chaude.

 Taxes municipales

0,6748 \$ par tranche de 100 \$ d'évaluation pour 2025.

 Taxes scolaires

0,09152 \$ par tranche de 100 \$ d'évaluation pour 2024-2025.

Assurance habitation

Environ 30 \$ à 50 \$ par mois selon la couverture choisie.

Électricité

Canoë : La consommation d'eau chaude est incluse dans vos frais de copropriété, mais l'électricité restante (éclairage, chauffage, etc.) est à prévoir.



Saviez-vous que les frais énergétiques dans les propriétés neuves sont souvent bien plus bas?

Grâce à la qualité de l'enveloppe extérieure et des systèmes écoénergétiques, vous pouvez économiser gros sur vos factures d'électricité, tout en réduisant votre empreinte écologique!



le guide de l'acheteur.euse

voies vers l'accessibilité :

programmes d'aide financière



remboursement partiel de la TPS et de la TVQ pour les habitations neuves

Lorsque vous achetez une habitation neuve auprès d'un constructeur, vous pourriez être admissible à un remboursement partiel de la TPS et de la TVQ, sous certaines conditions. L'habitation doit être destinée à être votre résidence principale ou celle d'un proche.

Le remboursement peut atteindre jusqu'à 36 % de la TPS et 50 % de la TVQ payées. Toutefois, il devient nul si le prix avant taxes atteint 450 000 \$ pour la TPS et 300 000 \$ pour la TVQ.

Chez Canoë, nous facilitons le processus en prenant en charge la demande de remboursement. Ainsi, à la prise de possession, vous ne déboursez que le montant déjà ajusté avec le crédit applicable, si vous y avez droit.



[En savoir plus sur le remboursement de TPS/TVQ](#)

remboursement des droits de mutation

Bonne nouvelle pour les premiers acheteurs! La Ville de Montréal offre un remboursement des droits de mutation (aussi appelés taxe de bienvenue) sous certaines conditions. Ce programme s'adresse aux acheteurs d'une première propriété qui respecte des critères précis, notamment en fonction du prix d'achat et du type d'habitation.

nouveaux propriétaires

Un seul acheteur, sans enfant :

- Prix d'achat maximal : 305 000 \$*
- Aide financière : 5 000 \$

Plusieurs acheteurs, sans enfant :

- Prix d'achat maximal : 380 000 \$*
- Aide financière : 5 000 \$

déjà propriétaire

Un ou plusieurs acheteurs, avec au moins un enfant de moins de 13 ans :

- Prix d'achat maximal : 540 000 \$*
- Aide financière : 10 000 \$

**Le prix d'achat inclut les taxes et les extras, à l'exception du stationnement*



[En savoir plus sur le remboursement des droits de mutation](#)

régime d'accession à la propriété (RAP)

Vous avez des REER ? Le Régime d'accession à la propriété (RAP) vous permet de retirer jusqu'à **60 000 \$** de votre régime enregistré d'épargne-retraite sans impôt pour financer l'achat de votre **première propriété**.

Ce montant doit être remboursé progressivement sur 15 ans, mais vous donne un coup de pouce financier pour votre mise de fonds sans impacter directement votre budget quotidien. Une excellente option pour accélérer votre projet de devenir propriétaire!



[En savoir plus sur le RAP](#)

compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP)

Le CELIAPP est un outil puissant pour les premiers acheteurs. Il combine les avantages du RAP et du CELI, vous permettant d'épargner jusqu'à **40 000 \$** pour l'achat de votre première propriété, tout en profitant d'avantages fiscaux intéressants.

- **Cotisations déductibles d'impôt** : Comme un REER, les sommes que vous versez dans votre CELIAPP réduisent votre revenu imposable.
- **Retraits non imposables** : Contrairement au RAP, l'argent retiré pour l'achat de votre propriété n'a pas à être remboursé.
- **Cotisation annuelle maximale de 8 000 \$** : Vous pouvez cotiser jusqu'à 8 000 \$ par année, avec la possibilité de reporter les droits inutilisés à l'année suivante.

Le CELIAPP est un excellent moyen d'épargner efficacement en vue de l'achat de votre condo tout en profitant d'un coup de pouce fiscal!



[En savoir plus sur le CELIAPP](#)

crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation

En devenant propriétaire pour la première fois, vous pourriez profiter de deux crédits d'impôt qui allègent un peu le coût de votre achat, à la fois au fédéral et au provincial.



Crédit d'impôt - Fédéral

Le gouvernement du Canada offre un crédit d'impôt pour les premiers acheteurs, qui permet normalement d'économiser jusqu'à 1 500 \$ en impôt.

Au Québec, ce montant est légèrement réduit, et l'économie réelle tourne autour de 1 252,50 \$, en raison des règles fiscales propres à la province.



Crédit d'impôt - Provincial

Le gouvernement du Québec offre aussi un crédit d'impôt remboursable pouvant atteindre **1 400 \$**, selon certaines conditions.

Conditions d'admissibilité :

- Vous devez être un premier acheteur (ne pas avoir été propriétaire au cours des quatre dernières années).
- La propriété doit devenir votre résidence principale dans l'année suivant l'achat.
- Vous pouvez demander ces deux crédits dans votre déclaration de revenus après l'achat.





Nous savons que l'achat d'une propriété est une grande étape, et nous espérons que ce guide vous a éclairé sur le processus chez Canoë. Quelle que soit votre question, notre équipe de vente est là pour vous accompagner à chaque étape.

N'hésitez pas à nous contacter, il nous fera plus que plaisir de vous aider à concrétiser votre projet et à faire de Canoë votre futur chez-vous!

**info@canoemtl.com
514-849-7334 #1**