

10 ÉTAPES POUR ACHETER EN TOUTE TRANQUILITÉ



GUIDE

PRATIQUE

POUR

L'ACHAT

D'UNE MAISON



VOUS SOUHAITEZ INVESTIR EN IMMOBILIER ?

Il s'agit de l'une des principales raisons pour lesquelles un particulier décide de devenir propriétaire. Certains décident d'acheter pour ne plus payer de loyer, d'autres reçoivent un don ou un héritage et décident de l'investir. Il faut dire que les raisons d'investir en immobilier sont particulièrement nombreuses.

VOUS VOULEZ ASSURER VOTRE SÉCURITÉ ?

Pour beaucoup de personnes, être locataire représente un certain manque de sécurité. À tout moment, le propriétaire peut décider de vendre ou d'entamer des rénovations dans son logement, vous obligeant à déménager. La meilleure solution pour y remédier serait d'avoir sa propre demeure.

VOUS COMPTEZ CRÉER UN PATRIMOINE À LÉGUER ?

Un bien immobilier est un placement dont la valeur augmente au fil des ans. Pour cette raison, certains choisissent d'acheter de manière à créer un patrimoine à léguer à leur progéniture, de façon à s'assurer qu'ils ne manquent de rien à leur décès.

BESOIN DE CHANGEMENT ?

Les personnes qui achètent une maison n'en sont pas forcément à leur première acquisition. En effet, beaucoup possèdent une ou plusieurs maisons secondaires. Par ailleurs, certains décident de vendre leur maison principale pour en acheter une autre, qui correspond davantage à leurs besoins.

L'achat d'une propriété n'est pas une décision à prendre à la légère. Il s'agit d'un investissement qui nécessite un remboursement mensuel et qui vous engage à payer une hypothèque sur plusieurs années, d'où l'importance d'être stable au niveau financier. Prenez le temps de déterminer s'il s'agit du moment opportun pour devenir propriétaire et si vous avez de bonnes raisons de vous lancer.

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	4
Étape 1 :	
Évaluer sa capacité d'emprunt	5
Étape 2 :	
Déterminer sa mise de fonds	6
Étape 3 :	
S'informer sur les prêts hypothécaires	7
Étape 4 :	
Demander une pré-approbation hypothécaire	9
Étape 5 :	
Visiter et trouver une maison à acheter	10
Étape 6 :	
Faire évaluer la maison convoitée	12
Étape 7 :	
Faire une offre d'achat	13
Étape 8 :	
Faire une inspection pré-achat	14
Étape 9 :	
Obtenir un prêt hypothécaire	15
Étape 10 :	
Conclure la transaction chez le notaire	16
Les frais à prévoir	17
Acheter une maison pour la rénover	19
Les pièges à éviter	20

Pour obtenir plus de renseignements, visitez notre [site internet](#) ou contactez-nous au 1 833 203-7768

Suivez nos pages [Facebook](#) et [LinkedIn](#)

Direction : Dominik E. Bellehumeur
Rédaction-Graphisme : Sara Belaid
Révision : Léa Plourde-Archer

INTRODUCTION

Parce que l'achat d'une propriété n'est pas une mince affaire, beaucoup se retrouvent perdus dans le processus, sans savoir par où commencer. Ceci est d'autant plus vrai pour les personnes qui achètent une maison pour la première fois.

La réussite d'un projet d'achat implique de s'entourer de professionnels certifiés et expérimentés. En étant bien conseillé, vous êtes sûr de faire les meilleurs choix.

Ce guide est divisé en 10 principales étapes indissociables à l'achat d'une propriété. Il vise à orienter clairement et simplement l'acheteur dans chacune des démarches à entreprendre.

La plateforme **XpertSource.com** a été mise en place pour accompagner les acheteurs dans l'acquisition de leur bien immobilier. Elle regroupe un large réseau de courtiers immobiliers, courtiers hypothécaires, inspecteurs en bâtiment, évaluateurs et notaires prêts à vous guider à chaque étape.

En déposant votre projet sur [XpertSource.com](https://www.xpertsources.com) vous êtes assuré d'être mis en relation avec des professionnels pré-qualifiés, possédant les autorisations nécessaires pour exercer. Leurs antécédents professionnels sont également vérifiés auprès de l'Office de la protection du consommateur (OPC).

ÉTAPE 1 : ÉVALUER SA CAPACITÉ D'EMPRUNT

Acheter une maison est certes un bon investissement, mais encore faut-il se lancer au bon moment. Si vous cumulez déjà plusieurs prêts et que votre [cote de crédit](#) n'est pas au beau fixe, alors il faudra peut-être reporter votre projet d'achat.



Dans le but de déterminer votre capacité d'emprunt, vous devrez calculer votre ratio d'endettement. **Deux ratios sont généralement utilisés : l'Amortissement Brut de la Dette (ABD) et l'Amortissement Total de la Dette (ATD).**

Pour accéder à un prêt hypothécaire, l'ABD doit être inférieur à 32%, alors que l'ATD ne doit pas dépasser les 40%. Il s'agit notamment de connaître sa capacité de remboursement dépendamment de son :



Revenu brut mensuel
(avant impôt et déductions).



Prêts (marge de crédit, prêt personnel, carte de crédit, location automobile).



Loyer mensuel ou mensualité hypothécaire (incluant le chauffage, l'électricité, l'assurance habitation, les frais de copropriété et toutes les taxes relatives).

BON À SAVOIR

Les dépenses non génératrices d'endettement telles que l'épicerie, les forfaits téléphoniques, les transports, ou les loisirs ne seront pas prises en compte dans le calcul du ratio d'endettement. Toutefois, il est vivement recommandé de les prendre en considération afin de connaître toutes les dépenses relatives à votre budget.



ÉTAPE 2: DÉTERMINER SA MISE DE FONDS

Au Québec, il est impossible d'obtenir un prêt hypothécaire sans apport. Si vous comptez acheter une propriété, il est indispensable d'avoir en sa possession un apport correspondant à un minimum de 5% du prix d'achat (soit 15 000 \$ pour une maison de 300 000 \$). Plusieurs [options](#) s'offrent à vous pour rassembler cette somme:

Programmes municipaux

La majorité des grandes villes comme Québec, Montréal ou Laval offrent des programmes d'accès à la propriété pour aider les habitants à devenir propriétaires. Ces programmes se présentent sous forme de crédit d'achat, de prêt sans intérêt, de remise sur les droits de mutation immobilière ou de crédit de taxes foncières.

Programme RAP (utilisation des REER)

Le Régime d'accession à la propriété (RAP) est un programme mis en place par le gouvernement fédéral. Ce programme vous autorise à utiliser une partie des sommes accumulées sur votre compte Régime enregistré d'épargne-retraite (REER) pour acheter ou faire construire une maison. Ainsi, vous pourrez utiliser jusqu'à 35 000 \$ des fonds amassés dans votre REER (70 000 \$ pour un couple).

Prêt ou marge de crédit personnelle

Le prêt personnel et la marge de crédit personnelle sont deux possibilités pouvant vous aider à préparer une mise de fonds pour votre projet d'achat. La différence entre les deux réside dans le fait que le prêt personnel vous oblige à faire des remboursements réguliers dépendamment d'un échéancier précis, ce qui n'est pas le cas de la marge de crédit personnelle qui est plus flexible.

ÉTAPE 3: S'INFORMER SUR LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

L'achat d'un bien immobilier sera sans doute le plus gros investissement de votre vie. Vous devrez certainement demander un prêt hypothécaire qui vous engagera sur plusieurs années. Avant de [consulter un courtier](#) pour vous trouver un prêt adapté, il est indispensable de connaître certaines notions sur les hypothèques :

Hypothèque fermée

Implique de payer un montant fixe durant toute la durée du terme de l'hypothèque. Le taux d'intérêt est plus faible, mais il s'étale sur une plus longue période. Des pénalités financières s'appliquent si vous souhaitez augmenter vos versements de manière à payer votre prêt plus rapidement.

Hypothèque ouverte

Se caractérise par un terme plus court et un taux d'intérêt plus élevé. Vous pouvez rembourser votre prêt en tout temps, en tout, ou en partie et sans pénalité. Il s'agit de l'option idéale pour les personnes qui attendent une importante entrée d'argent à court terme (vente d'une maison ou acquisition d'un héritage).

Taux fixe

Vous assure de payer des versements fixes durant toute la durée du terme. Il s'agit d'un taux garanti où les variations du taux de votre hypothèque sont bloquées. Bien qu'il soit plus élevé comparé à un taux variable, le taux fixe représente la meilleure option pour simplifier votre planification financière.

Taux variable

Implique que les versements hypothécaires sont modifiés à la hausse ou à la baisse dépendamment de l'état marché financier. L'avantage sera de payer moins cher ses mensualités à chaque baisse du taux en vigueur. Toutefois, il ne faut pas éliminer le risque de voir son taux augmenter si les marchés s'effondrent.

Fréquence des paiements

On peut penser que la fréquence des paiements n'engage en rien son prêt hypothécaire, mais en réalité il est possible de générer d'importantes économies sur vos intérêts. Ainsi vous pouvez décider de rembourser votre hypothèque mensuellement, aux deux semaines, ou de manière hebdomadaire. Explications dans cet [article consacré aux hypothèques](#).

Période d'amortissement

Elle représente le délai total pour rembourser l'intégralité de votre emprunt. Plus votre période d'amortissement sera longue, plus vous payerez d'intérêts. La majorité des Québécois prennent une hypothèque sur 20 ou 25 ans.

Terme du prêt hypothécaire

Vous engage à faire un remboursement déterminé durant une période donnée (entre 6 mois et 10 ans). Une fois cette période terminée, il faudra renégocier les clauses de votre prêt, s'il vous reste un solde à payer.



ÉTAPE 4: DEMANDER UNE PRÉ-APPROBATION HYPOTHÉCAIRE

La pré-approbation hypothécaire consiste à définir les banques qui seraient prêtes à vous appuyer dans votre projet d'achat, ainsi que le montant de l'hypothèque qu'elles comptent vous accorder. Il s'agit du meilleur moyen pour connaître le prix maximum que vous pourriez investir dans votre future maison.



La pré-approbation hypothécaire représente une sécurité quant au taux hypothécaire proposé. Celui-ci sera bloqué durant une période donnée (entre 30 à 120 jours en général). Par la suite, vous serez libre de demander (ou pas) un prêt hypothécaire auprès de la banque concernée.

Déposer une demande de pré-approbation hypothécaire par vous-même risque d'entacher votre dossier de crédit en cas de refus, car la loi canadienne impose aux établissements bancaires de le signaler. **La solution serait alors de passer par un courtier hypothécaire qui pourra vous obtenir une pré-approbation en se basant sur vos informations financières, sans pour autant dévoiler votre identité aux différents prêteurs.**

ÉTAPE 5 :

VISITER ET TROUVER UNE MAISON À ACHETER

Maintenant que vous en savez un peu plus sur votre capacité d'emprunt, il est temps de faire des visites pour trouver LA maison de rêve. En définissant vos critères et en faisant appel à un [courtier immobilier](#), vous maximisez vos chances de trouver rapidement un bien adapté. Votre courtier sera un allié de taille pour [négocier les conditions et le prix de vente](#) de la maison.

Avant d'aller de l'avant avec un projet d'achat, **il est nécessaire de vous assurer que l'emplacement de la maison correspond bien à vos besoins** (garderies, écoles, travail, loisirs, famille et amis).

La taille de la maison est également un aspect important à prendre en compte, **en particulier si vous prévoyez d'agrandir votre famille dans les années à venir.**

Le reste des questions sera relatif aux caractéristiques du bien immobilier, son état général, les dépenses liées, les rénovations à prévoir, et pour les copropriétés, demandez à connaître le montant des charges et ce qu'elles incluent.

Pour vous aider à préparer chaque visite, voici une [liste de 25 questions](#) à poser pour ne rien laisser au hasard.



EN VOUS FAISANT ACCOMPAGNER PAR UN COURTIER DANS L'ACHAT DE VOTRE BIEN IMMOBILIER, VOUS BÉNÉFICIEZ DE PLUSIEURS PROTECTIONS



L'assurance responsabilité professionnelle de votre courtier immobilier vous protège en cas d'erreur, de faute non intentionnelle, de négligence ou d'omission de la part du courtier.



Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier vous protège si un problème survient avec votre transaction immobilière (fraude, opération malhonnête, détournement de fonds ou de biens).



La *Loi sur le courtage immobilier* (similaire à la *Loi sur la protection du consommateur*) prévoit plusieurs règles relatives au contrat de courtage liant un courtier immobilier à son client.

Il faut savoir que ces garanties s'appliquent uniquement si vous faites appel à un courtier faisant partie de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ).

ÉTAPE 6: FAIRE ÉVALUER LA MAISON CONVOITÉE

Un évaluateur vous sera certainement utile pour définir la valeur marchande de la maison avant de faire une offre d'achat au vendeur. En règle générale, c'est votre prêteur qui va engager un évaluateur agréé, mais ce sera à vous de le payer.

Avant d'approuver votre prêt hypothécaire, l'institution financière voudra d'abord s'assurer que la valeur de la propriété couvre le prêt hypothécaire, le but étant de se protéger et de protéger ses clients contre les mauvaises affaires. L'évaluateur va :

- ✓ **Réaliser une visite de la maison dans le but d'en examiner les différentes composantes.**
- ✓ **Établir une liste des maisons comparables vendues récemment à proximité.**
- ✓ **Comparer l'offre et la demande dans le secteur concerné.**
- ✓ **Produire un rapport qui va déterminer si l'achat prévu représente un investissement sûr et conséquent du prêt demandé.**



BON À SAVOIR

Un évaluateur n'aura aucun intérêt dans la vente de la propriété (il ne perçoit pas de commission). Son rôle consiste seulement à vous donner un avis impartial. Il s'agit d'une profession agréée qui nécessite de posséder une formation universitaire et d'être membre d'un ordre professionnel. Attendez-vous à recevoir un rapport fiable concernant la valeur réelle de la propriété.

ÉTAPE 7:

FAIRE UNE OFFRE D'ACHAT

L'offre d'achat est un document qui vous engage auprès du vendeur à acheter son bien. Celui-ci aura le choix entre accepter, refuser, ou proposer une contre-offre. Il est important de savoir qu'à partir du moment où le vendeur aura accepté votre offre, il sera très difficile de vous désister. D'un autre côté, la signature d'une [offre d'achat](#) vous assure que le bien vous sera vendu à vous et pas à un autre acheteur. Celle-ci comprend les informations suivantes :

-  **Identification de l'acheteur.**
-  **Description du bien** (adresse, nombre de pièces, superficie).
-  **Prix proposé** pour l'achat de la propriété.
-  **Conditions de la vente** (vous pouvez exiger que l'achat soit conditionnel à l'obtention d'un prêt hypothécaire, à une inspection pré-achat positive et que la signature du [contrat de vente](#) se fasse devant un notaire).
-  **Obligations du vendeur** (vendre la maison dans son état, avec ou sans les ameublements) **et de l'acheteur** (demander un prêt hypothécaire).
-  **Date de prise de possession** (généralement 30 à 60 jours après la date de l'offre).
-  **Délai d'acceptation** (il est recommandé d'indiquer une date pour l'acceptation ou le refus de l'offre par le vendeur. Le délai habituel se situe entre 24 à 72 heures).

BON À SAVOIR

Si vous utilisez les services d'un courtier immobilier, c'est ce dernier qui va préparer l'offre d'achat. Toutefois, si vous cherchez une maison par vous-même, il est impératif de passer par un notaire concernant la rédaction de ce document afin de ne pas tomber dans certains pièges.

ÉTAPE 8:

FAIRE UNE INSPECTION PRÉ-ACHAT

Le rôle de [l'inspecteur en bâtiment](#) sera d'analyser les composantes visibles et facilement accessibles des différents systèmes de la maison (plomberie, chauffage, toiture, isolation) afin de détecter les éventuels problèmes et vices cachés. Ce professionnel représente un acteur de poids pouvant vous permettre de renégocier les conditions de l'offre d'achat et dans des cas plus graves, d'annuler complètement la transaction.

Pour trouver [un bon inspecteur en bâtiment](#), il est conseillé de ne pas choisir l'inspecteur recommandé par votre courtier car il y aurait conflit d'intérêts. De plus, il est essentiel de vérifier qu'il possède bel et bien **une assurance valide couvrant les erreurs et omissions en inspection de bâtiment**.

En faisant appel à [XpertSource.com](#) pour trouver votre inspecteur, vous gagnez un temps précieux en recherche et en vérification.

Les professionnels de notre réseau sont pré-qualifiés et possèdent les autorisations nécessaires pour exercer. Leurs antécédents professionnels sont également vérifiés auprès de l'Office de la protection du consommateur (OPC).

ÉTAPE 9: OBTENIR UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Contrairement à la croyance populaire, les institutions bancaires ont chacune leurs propres critères pour décider d'accorder ou non un prêt au demandeur. Vous devrez fournir plusieurs justificatifs, notamment votre [dossier de crédit](#) qui sera étudié méticuleusement. Les différents prêteurs hypothécaires porteront une attention particulière à votre ratio d'endettement.

Si vous n'avez pas demandé une **pré-approbation hypothécaire au préalable**, il faudra débiter le processus d'approbation suite au dépôt d'une offre d'achat ayant déjà été acceptée par le vendeur.

Assurez-vous d'engager [un bon courtier hypothécaire](#) qui va comparer gratuitement les prêteurs dans le but de vous trouver un taux avantageux.

ÉTAPE 10: CONCLURE LA TRANSACTION CHEZ LE NOTAIRE

Le **notaire** agit en tant qu'officier public reconnu par l'État, pour qui le droit de l'immobilier n'a aucun secret. D'ailleurs, les documents qu'il rédige possèdent un caractère authentique et font foi devant les tribunaux. Il sera notamment en mesure de vous prodiguer des conseils éclairés concernant les décisions à prendre pour votre achat immobilier.

Le rôle du notaire consiste à vous éviter les mauvaises surprises que vous pourriez rencontrer en achetant la maison (par exemple, reprendre les dettes de l'entrepreneur qui a rénové la propriété ou devenir responsable de la dette hypothécaire de votre vendeur).

De plus, il veille à la conformité des documents présentés par les deux parties et protège l'argent de l'investissement lors de la transaction immobilière.

LES FRAIS À PRÉVOIR

- 1 Mise de fonds:** il est indispensable d'avoir en sa possession un apport correspondant à un minimum de **5%** du prix d'achat. Dans le but d'éviter de payer les assurances hypothécaires, il vous faudra prévoir **20%** du prix d'achat.
- 2 Assurance pour le prêt hypothécaire:** si votre emprunt est supérieur à **80%** de la somme nécessaire à l'achat du bien, vous devrez nécessairement souscrire à une assurance. Celle-ci servira à rembourser votre prêteur dans le cas où vous êtes dans l'impossibilité de payer votre emprunt.
- 3 Frais de notaire:** les honoraires d'un notaire pour l'achat d'une maison varient entre **800\$** et **1 600\$**. S'ajoutent à cela les frais relatifs au traitement de votre dossier, dont le prix se situe entre **400\$** et **500\$**.
- 4 Frais d'inspection pré-achat:** comptez entre **250\$** et **400\$** pour un condo et entre **450\$** et **550\$** pour une maison individuelle. Les prix grimpent à **625\$** pour un duplex, **700\$** pour un triplex à trois étages et peuvent atteindre les **1000\$** pour une plus grande propriété.
- 5 Frais d'évaluation:** dépendamment de l'expérience de votre évaluateur agréé, le prix pour faire évaluer une propriété varie entre **300\$** et **500\$**. Le rapport d'évaluation sera valide pour une période d'environ 6 mois.

6 **TPS/TVQ (pour les maisons neuves)**: si vous achetez une maison neuve, ou ayant subi des rénovations majeures, vous devrez obligatoirement payer des taxes à la consommation (TPS et TVQ). Celles-ci s'élèvent à environ **15%** du prix d'achat.

7 **Droit de mutation immobilière «taxe de bienvenue»**: cette taxe représente un pourcentage sur le prix d'achat de votre maison. Le montant sera directement perçu par la municipalité dans laquelle vous emménagez en tant que nouveau propriétaire. Dépendamment de la municipalité et de la valeur de votre propriété, le droit de mutation immobilière varie entre **1%** et **3%** du prix de la maison.

8 **Ajustement de la taxe municipale et scolaire**: la taxe municipale et scolaire est une somme à payer annuellement en tant que propriétaire. Il est fort probable que le vendeur de la maison ait déjà réglé cette somme dans le courant de l'année, d'où l'importance de faire un ajustement.

Le remboursement sera calculé par le notaire et ajouté à l'ensemble des frais que vous aurez à payer pour l'achat du bien. À titre indicatif, cette taxe correspond à **400 \$** pour une propriété dont la valeur se situe entre **200 001 \$** et **300 000 \$**, et à **530 \$** pour une maison dont le prix se situe entre **300 001 \$** et **400 000 \$**.

9 **Frais de déménagement**: certaines compagnies proposent des camions de déménagement (sans déménageurs) pour **20 \$** à **40 \$** de l'heure. Si vous décidez de faire appel à une compagnie de déménagement, attendez-vous à payer entre **85 \$** et **110 \$** de l'heure pour un camion et deux déménageurs. Généralement un forfait vous sera imposé dépendamment du nombre de pièces à déménager, du nombre de déménageurs requis et de la distance à parcourir.

10 **Assurance habitation, consommation énergétique, rénovations, frais de copropriété et autres dépenses liées**: il serait pertinent d'obtenir ces informations de la part du vendeur avant même de faire une offre d'achat.

ACHETER UNE MAISON POUR LA RÉNOVER

Une maison ayant besoin de rénovations sera certes moins chère à l'achat, mais encore faut-il savoir estimer les prix des travaux pour ne pas payer la propriété plus chère que sa valeur réelle.

Avant de faire une offre d'achat, il est important de vous renseigner sur le prix des rénovations que vous comptez effectuer. Si vous êtes convaincu de votre choix, alors vous devriez [demander des soumissions](#) auprès des entrepreneurs en rénovation. En comparant les différents soumissionnaires, vous êtes sûr d'obtenir le meilleur rapport qualité-prix pour votre projet de rénovation.

Vous devrez certainement déterminer si vous souhaitez faire les rénovations partielles sur une longue période, ou compléter l'ensemble de vos rénovations avant d'emménager dans la propriété. Ce choix va clairement influencer sur votre budget, étant donné que vous allez peut-être payer un loyer en même temps que votre hypothèque.

Toutes ces variantes doivent être calculées de manière à planifier convenablement votre budget. N'oubliez pas que les imprévus et les retards sont monnaie courante en rénovation, d'où l'intérêt de mettre une somme de côté pour ne pas vous retrouver dans une mauvaise passe financière.



LES PIÈGES À ÉVITER

- 1** Ne pas vérifier les autorisations de votre courtier représente l'une des principales erreurs à ne pas commettre dans la vente d'un bien immobilier. Les courtiers faisant partie du réseau [XpertSource.com](https://www.xpertsources.com) possèdent tous une assurance responsabilité professionnelle et un permis de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ).
- 2** Assurez-vous de choisir un courtier connaissant parfaitement le secteur résidentiel convoité. Il faut savoir que la plateforme **XpertSource.com** vous met en relation avec des courtiers immobiliers dépendamment des territoires qu'ils couvrent.
- 3** Si vous n'êtes pas un habile négociateur, alors mieux vaut faire appel à un [courtier immobilier](#). Celui-ci pourra vous obtenir un prix inférieur à ce que vous auriez pu avoir en cherchant une maison par vous-même, en plus de vous faire économiser un temps considérable.
- 4** L'expert chargé [d'évaluer](#) votre propriété doit obligatoirement faire partie de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ).
- 5** Ne signez aucun document si vous n'êtes pas accompagné par votre courtier ou votre [notaire](#).
- 6** Demandez toujours à connaître les frais liés avant de faire une offre d'achat (assurance habitation, facture énergétique, frais de copropriété, etc.)
- 7** Prenez un temps de réflexion avant de faire une offre d'achat. Si elle est acceptée par le vendeur, il vous sera difficile, voire impossible, de revenir en arrière.
- 8** Assurez-vous de trouver un [inspecteur en bâtiment](#) ayant déjà plusieurs années d'expérience dans le domaine et n'hésitez pas à vérifier ses références.
- 9** L'inspecteur doit également posséder une assurance professionnelle couvrant les erreurs et omissions en inspection de bâtiments.
- 10** Planifiez convenablement votre budget et n'oubliez jamais de réserver une certaine somme pour les imprévus qui peuvent survenir en cours de route.