

LE GUIDE DE L'ACHETEUR

*Pour être bien
préparé pour l'achat
d'une propriété*



DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Vous avez décidé de sauter le pas et d'acheter une propriété ? Félicitations ! Il s'agit d'une étape importante de votre vie. Cependant, ce processus peut être intimidant, surtout si vous n'avez jamais été impliqué dans une transaction immobilière auparavant.

Que vous soyez un acheteur averti ou que vous soyez à la recherche de votre première maison, ce guide vous aidera à comprendre les différentes étapes du processus d'achat d'une propriété et les coûts qui y sont associés. Nous espérons qu'il saura répondre à

vos interrogations et vous aidera à naviguer dans le processus d'achat de votre propriété de rêve avec confiance et succès.

Simon & Layna





LE PROCESSUS

1

Obtenir votre pré-qualification

La pré-qualification est optionnelle pour entreprendre des démarches pour acquérir une propriété. Il n'en demeure pas moins qu'elle offre plusieurs avantages:

- elle vous permet de connaître la valeur maximale de la propriété que vous pouvez considérer en fonction de votre capacité d'emprunt et de votre mise de fonds;
- elle vous garantit un taux hypothécaire;
- elle prouve votre sérieux comme acheteur potentiel auprès des vendeurs.
- Elle accélère le processus d'achat

Votre courtier s'entoure de professionnels compétents. Laissez-le vous référer à des courtiers hypothécaires qui vous offriront un taux concurrentiel.



2

Calculer votre mise de fonds

Le montant de votre mise de fonds a une incidence sur votre prêt hypothécaire. Bien entendu, plus votre mise de fonds sera grande, moins vous paierez d'intérêt sur votre prêt. En revanche, il est important de réserver une somme d'argent pour payer tous les frais entourant l'acquisition d'une propriété.

BON À SAVOIR

Une prime d'assurance doit être payée si la mise de fonds est inférieure à 20% du prix d'achat.

3

Calculer votre budget

Il est nécessaire d'établir un budget afin de déterminer le montant alloué à habiter, financer et chauffer votre demeure, et ce, en considérant toutes vos autres obligations financières. Discutez de votre budget avec votre courtier au moment de le rencontrer. Il pourra vous aider à savoir si vos objectifs respectent votre budget en considérant les aléas du marché.





Choisir votre courtier

4

Il n'est pas obligatoire d'être accompagné d'un courtier immobilier pour acheter une propriété. Toutefois, pour mener à bien votre projet, vous avez tout intérêt à être accompagné d'un professionnel. Vous avez l'opportunité d'obtenir de précieux conseils, d'être assuré que toutes informations sur la propriété soient vérifiées et vous soient divulguées, en plus d'obtenir un prix judicieusement négocié. Le tout, gratuitement et sans engagement! Pourquoi ne pas en bénéficier?

Choisissez un courtier qui saura être à l'écoute de vos besoins, qui sera disponible pour, non seulement visiter des propriétés, mais surtout pour répondre à vos questionnements et vos inquiétudes.

Choisissez un courtier qui connaît les tendances du marché et qui sait vous obtenir un bon prix pour votre propriété dans les meilleures conditions possibles.

Parmi tous les courtiers, choisissez celui en qui vous avez confiance pour vous dénicher la propriété que vous souhaitez tant.



5

Déterminer vos besoins

Il est primordial de se questionner pour bien cerner vos besoins afin de bien choisir les propriétés que vous visiterez. Bien cibler ce que vous désirez vous permet de déterminer votre budget et vous évite des déceptions une fois installé dans votre nouvelle demeure.

Vos réflexions peuvent se diriger sur le type de propriété que vous voulez acheter, l'environnement dans lequel vous désirez vivre, les services de proximité essentiels pour vous, le nombre de chambre nécessaires, la fonctionnalité de la cuisine, l'espace de rangement, la luminosité, la grandeur de la cours ou encore le désir ou non de faire des rénovations.



6

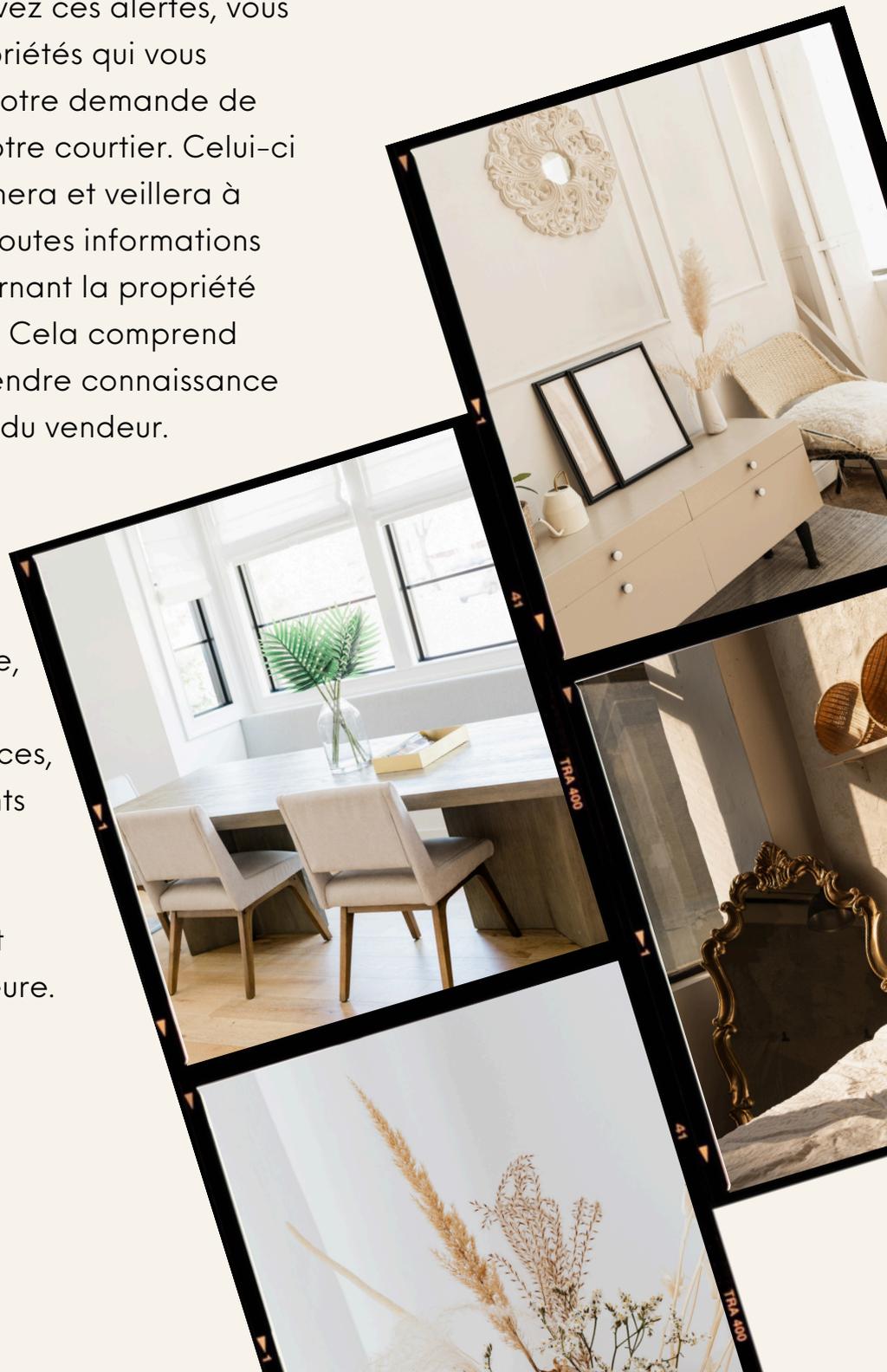
Alertes immobilières

Une fois vos besoins bien ciblés, vous en discutez avec votre courtier. Celui-ci vous conseille et établit votre profil de recherche avec ses outils de travail en considérant vos besoins et intérêts. Votre courtier cible les maisons sur le marché qui pourraient vous convenir et vous les propose. Des alertes immobilières de propriétés à vendre vous sont désormais envoyées aussitôt qu'elles se retrouvent sur le marché. Aucune perte de temps!

Visiter des propriétés

Lorsque vous recevez ces alertes, vous choisissez les propriétés qui vous plaisent et faites votre demande de visite auprès de votre courtier. Celui-ci vous y accompagnera et veillera à vous informer de toutes informations pertinentes concernant la propriété avant de la visiter. Cela comprend notamment de prendre connaissance de la Déclaration du vendeur.

Il s'agit d'un formulaire obligatoire que doit remplir le vendeur. Il divulgue, aux meilleures de ses connaissances, tout renseignements sur sa propriété. Ce document témoigne de l'état actuel de la demeure.





8

Faire une offre d'achat

Ça y est! Une propriété vous plaît et vous souhaitez faire une offre d'achat. Votre courtier remplit donc le formulaire obligatoire « Promesse d'achat » de l'OACIQ avec vous et s'assure que vous prenez connaissance des clauses importantes qui y sont inscrites. Une fois que vous signez votre offre d'achat, votre courtier la présente dans les plus brefs délais au vendeur accompagné de son courtier. Il joue le rôle de négociateur et vous accompagne dans le processus de négociation.

9

Réalisation des conditions

Votre offre est acceptée! Votre courtier vous informe des démarches à suivre pour la suite du processus d'achat. Il faut désormais réaliser les conditions de votre offre d'achat. Les plus fréquentes sont celles de l'obtention de la lettre de financement auprès d'une institution financière et celle de l'inspection. En ce qui concerne cette dernière, il est important de choisir un inspecteur en bâtiment qui répond aux exigences de l'OACIQ. Laissez votre courtier vous référer des professionnels.

10 Notaire

Le rendez-vous chez le notaire est l'étape qui conclut le grand processus de recherche et d'achat de propriété. Le notaire calcule les ajustements tels que les taxes foncières et scolaires pour les deux parties et vérifie toutes les informations relatives à la transaction et à la propriété. Il prépare également l'acte d'hypothèque et l'acte de vente.

Une première rencontre a lieu entre vous et le notaire pour discuter et mettre en lumière toutes les vérifications qui ont été faites de sa part concernant votre acquisition et pour procéder à la signature de l'acte d'hypothèque.

La deuxième rencontre est celle qui conclut la transaction et a lieu avec toutes les parties impliquées soit, les vendeurs, vous, les courtiers et le notaire. Une fois la signature apposée sur l'acte de vente, vous êtes propriétaire. Félicitations!

Prise de possession

11

C'est le grand jour! Vous prenez enfin possession de votre demeure. C'est maintenant que vous aménagez un nouvel espace pour vivre et pour y créer de merveilleux souvenirs.





LES COÛTS

Certaines dépenses et frais doivent être payés pour faire l'acquisition de votre propriété. Il est important de prévoir un montant pour défrayer ces coûts lorsque vous établissez votre budget. Voici quelques exemples de ces dépenses indirectes:

- L'inspection du bâtiment et autres expertises si nécessaire (entre 600\$ et 1000\$);
- Les frais juridiques et honoraires du notaire (entre 1500\$ et 2300\$);
- La TPS et la TVQ (maison neuve ou autres propriétés assujetties);
- Les droits de mutation;
- L'ajustements et répartition des taxes;
- Les frais de déménagement;
- La taxe sur la prime d'assurance prêt hypothécaire (mise de fonds inférieur à 20%);
- Les rénovations et réparations;
- Les meubles, appareils ménagers, tapis, peinture, etc.;
- Le raccordement aux services publics (maison neuve);
- La certification de qualité et de quantité d'eau (puits artésien).

BON À SAVOIR

Il faut prévoir minimum 3% de la valeur de votre propriété dans votre budget pour couvrir les frais liés à la prise de possession et à l'aménagement.

DEVOIRS ET OBLIGATIONS DU COURTIER IMMOBILIER

Les devoirs et obligations du courtier immobilier sont établis par la Loi sur le courtage immobilier (LCI). Il est donc soumis à des règles strictes et à un code déontologique grâce auxquels vous êtes protégé contre d'éventuels problèmes qui pourraient survenir. L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) a pour rôle de faire appliquer cette loi et s'assure que tous les courtiers immobiliers du Québec respectent leurs devoirs et obligations déontologiques.

Si vous rencontrez une problématique au cours d'une transaction immobilière, de nombreux outils prévus par LCI, dont l'OACIQ est chargé de les appliquer, sont mis à votre disposition pour vous protéger.



DEVOIRS ET OBLIGATIONS DU COURTIER IMMOBILIER

INFORMER ET VÉRIFIER

Votre courtier immobilier doit vérifier votre identité avant la signature d'un contrat de courtage et se doit de préserver ces informations confidentielles. Il a également l'obligation de prouver l'exactitude des informations qu'il vous fournit grâce à une documentation complète. Certaines situations doivent être divulguées sans délai et par écrit à toutes les parties impliquées dans la transaction.

FAIRE PREUVE DE TRANSPARENCE

Votre courtier se doit de vous tenir informé de tout facteur dont il a connaissance pouvant affecter la transaction. Il doit faire preuve d'intégrité auprès de vous.

ÊTRE LOYAL

Votre courtier est lié par une obligation de loyauté envers vous. Il est tenu de promouvoir vos intérêts et de protéger vos droits.

ÊTRE DISPONIBLE

Votre courtier est dans l'obligation d'assurer une disponibilité raisonnable auprès de vous. S'il n'est pas en mesure de le faire, il doit vous désigner un autre courtier pour le remplacer.

BIEN VOUS CONSEILLER

Votre courtier a également le devoir de vous conseiller et de vous informer avec objectivité en fournissant les explications nécessaires à la compréhension et à l'évaluation des services qu'il propose.

NOTRE ÉQUIPE

Nous voici! Le duo père-fille, votre allié pour vous accompagner dans votre projet immobilier.

Ensemble, nous cumulons une vingtaine d'années dans le domaine de l'immobilier. Nous avons à cœur de répondre aux besoins de nos clients en étant disponibles et transparents. Pour nous, chaque client mérite une attention particulière et doit se voir offrir un service sur mesure afin de réaliser leurs objectifs.

Nous aidons nos clients à trouver la maison de leurs rêves tout en offrant des conseils éclairés sur les tendances du marché. Notre objectif est de guider nos clients à travers chaque étape du processus d'achat ou de vente tout en leur offrant un service de qualité.

Notre expérience, nos compétences et nos connaissances sont à votre service. Réalisons votre projet ensemble!

Simon, courtier immobilier depuis 2005, est reconnu pour sa grande expertise. Il a su établir des liens de confiance avec ses clients grâce à sa rigueur et sa transparence.

Sa fille, Layna, le rejoint en février 2022. Grâce à son dynamisme et sa passion pour l'immobilier, elle est en mesure d'offrir des solutions personnalisées pour répondre aux besoins de chaque client. Sa collaboration avec son père permet de créer une synergie unique qui profite grandement à leurs clients.



Simon & Layna

Couillard