

# Guide de l'acheteur

Guide de préparation et conseils pratiques  
pour acquérir votre première propriété en  
2024



MG

MELINA GEREMIA VOYER  
COURTIER IMMOBILIER RÉSIDENTIEL





# — Comment devenir propriétaire?

UN PROCESSUS PLUS SIMPLE QUE VOUS NE LE CROYEZ!

Dans ce guide, je vous présente chacune des étapes afin que votre projet immobilier se concrétise. Vous découvrirez comment bien s'organiser afin de faciliter votre processus d'achat et comment, je peux vous aider lors de cette transaction importante!



## CONTACT:

✉ [MELINA@MELINAGEREMIA.COM](mailto:MELINA@MELINAGEREMIA.COM)  
☎ 514-265-3096  
♡ @MEGEREMIA

MG

# *Pour que votre projet devienne réalité*

Évaluez votre situation .....	4
L'importance du courtier hypothécaire .....	5
Plan de match .....	6
Le choix du courtier immobilier .....	7
Déroulement des visites .....	8
L'offre d'achat .....	9
Le financement .....	10
L'inspection .....	11
L'acte de vente .....	12
Félicitations, vous êtes propriétaire.....	13



# Évaluer votre situation

1

## SUIS-JE PRÊT À DEVENIR PROPRIÉTAIRE?

Devenir propriétaire est très attrayant mais cette étape requiert une bonne réflexion. Le niveau de responsabilité lorsqu'on est propriétaire est significativement plus élevé qu'en étant locataire. Une propriété demande un entretien régulier, apporte son lot de dépenses et demande du temps. Êtes-vous prêt pour une maison ou pour une copropriété ?

2

## QUELLE EST MA SITUATION FINANCIÈRE ACTUELLE?

Lorsqu'on décide de devenir propriétaire, le premier facteur à vérifier est notre situation financière. Plusieurs facteurs peuvent jouer dans la balance et c'est pour cette raison qu'il est important de connaître vos chiffres. Prévoyez-vous changer de véhicule dans les prochains mois ? Faites attention car cela pourrait vous freiner lors d'un prêt hypothécaire.

3

## QUELS SONT LES COÛTS À CONSIDÉRER?

L'achat d'une propriété comprend le prix d'achat, mais plusieurs autres frais vous seront chargés lors de la transaction et au moment de devenir propriétaire. Soyez vigilant et prévoyez -vous un cousin financier d'au moins 3% de la valeur de votre propriété pour assumer ces dépenses obligatoires.

# *L'importance d'un* COURTIER HYPOTHÉCAIRE



## *Qu'est-ce qu'un courtier hypothécaire?*

Le rôle du courtier hypothécaire est d'analyser pour vous, les offres, les taux, les termes et les solutions hypothécaires des différents prêteurs. Il pourra définir avec vous, votre montant disponible pour réaliser l'achat d'une propriété selon votre portrait financier.

En communiquant avec un courtier hypothécaire dès le début du processus d'achat, vous serez rapidement en mesure de savoir quel est votre budget total. Cela organisera rapidement vos recherches et vous permettra de économiser du temps.

Le courtier hypothécaire se chargera également de préparer une préqualification hypothécaire, un document important qui prouvera votre sérieux aux vendeurs lors du dépôt d'une offre.

# Le plan de match

## ÉTABLISSEZ VOS CRITÈRES

Une fois votre préqualification en main, vous êtes prêts à définir les critères essentiels pour votre prochaine propriété. Voici quelques pistes de réflexion pour mieux définir vos besoins.

1

### LIEU ET PROXIMITÉ

Transports en communs, garderies, écoles, famille; quels sont vos besoins en matière de localisation.

2

### CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

Combien de chambres avez-vous besoin ? Est-ce qu'un garage est essentiel ou une remise pourrait satisfaire vos besoins? Désirez-vous un terrain spacieux ou un produit avec moins d'entretien?

3

### TYPE DE PROPRIÉTÉ

Le condo, la maison, le jumelé; quel type de propriété convient mieux à vos besoins et à votre budget? Êtes-vous un amoureux des maisons à rénover, ou préférez-vous un projet clé en main?





# *Le choix du courtier immobilier*

DANS LE MARCHÉ D'AUJOURD'HUI, IL EST BEAUCOUP PLUS DIFFICILE DE TROUVER UNE PROPRIÉTÉ SANS COURTIER. ÇA NE COÛTE RIEN POUR AVOIR UN EXPERT DANS LE DOMAINE QUI VOUS ACCOMPAGNE.

## **PROTECTION**

Le courtier immobilier est régi par la Loi sur le courtage immobilier et encadré par plusieurs organismes afin que les consommateurs soient servis de façon équitable et compétente.

## **SERVICES PROFESSIONNELS**

Les courtiers immobiliers sont des professionnels hautement qualifiés et très bien encadrés. Ils sont régis par un code de déontologie et des normes de pratique professionnelle.

## **PRIX**

Vous faire conseiller au niveau du prix d'achat, analyser les comparables vendus dans ce secteur récemment, analyser la tendance du marché, etc.

## **RESSOURCES**

Le courtier immobilier vous épaulera à chaque étape jusqu'à la signature chez le notaire. Il effectue les visites avec vous, il va remplir l'offre d'achat et vous représentera lors de la négociation.

*En tant qu'acheteur, c'est un service gratuit!*

# Consultation achat

## ET MISE EN PLACE DU PLAN DE MATCH

Une fois que vous avez établi vos critères et que vous avez votre courtier immobilier, il est venu le temps de préparer les recherches. Sous forme de rencontre virtuelle, nous établirons vos besoins et je vous donnerai toute l'information nécessaire sur le marché afin que vous ayez l'heure juste sur la situation.

### Objectifs

1

Comprendre les enjeux du marché actuel et les actions à prendre afin de faciliter votre achat.

2

Comprendre la séquence des étapes à venir suite aux recherches d'une propriété.

3

Créer et ouvrir de votre portail client.



# Les visites

## À QUOI S'ATTENDRE ?

Je vous accompagne lors des visites afin que vous ayez toute l'information nécessaire sur la propriété. Ensemble, nous pourrons faire le tour de la propriété afin de déceler les détails importants.

L'émotion peut rapidement prendre le dessus lors de visites et c'est pour cette raison que je vous accompagne lors de ce processus. L'expertise d'un courtier immobilier vous éclairera sur les points forts et les points faibles de chaque propriété afin que vous puissiez prendre une décision juste.

Suite à la visite, nous prendrons le temps de vérifier si la propriété correspond à vos besoins. Nous validerons également ensemble la déclaration du vendeur afin de s'assurer qu'aucun élément ne pourrait nuire à votre achat.

*Et maintenant, l'offre d'achat!*



# L'offre d'achat

**LA PROPRIÉTÉ VOUS A PLU ET VOUS ÊTES MAINTENANT PRÊT À FAIRE UNE OFFRE! VOICI QUELQUES INFORMATIONS QUI DEVRONT ÊTRE DÉTERMINÉES AVEC VOTRE COURTIER AFIN DE RÉDIGER VOTRE OFFRE:**

## **LE PRIX D'ACHAT**

Le prix demandé d'une propriété n'est pas nécessairement le prix qui doit être inscrit sur l'offre d'achat. En analysant les comparables vendus et le marché actuel, votre courtier pourra vous aider à définir un prix d'achat juste.

## **LE MONTANT DE MISE DE FONDS**

La mise de fonds est un facteur important à établir lors de la rédaction de votre promesse d'achat. Au-delà des croyances populaires, une mise de fonds inférieure à 20% est tout à fait possible. Selon votre situation, votre courtier pourra vous aider à déterminer le meilleur montant pour vous.

## **LA DATE D'OCCUPATION DÉSIRÉE**

La date d'occupation et l'acte de vente sont deux dates très importantes à sélectionner. Le vendeur établit souvent ses propres dates et l'acheteur doit valider si celles-ci lui conviennent. Une occupation trop loin ou trop rapide pourrait ne pas convenir à votre situation actuelle. C'est pour cette raison qu'il est important de vérifier ces informations avec votre courtier.

## **LES CONDITIONS DE L'OFFRE**

Une offre d'achat peut contenir les conditions de votre choix. Par contre, il est fort commun de retrouver une demande d'inspection du bâtiment ainsi qu'une condition de financement. Ensuite, selon vos besoins, il est possible d'inclure la vérification de certains documents ou l'inclusion ou l'exclusion de certains biens du propriétaire par exemple.

# L'offre d'achat

## DEUXIÈME PARTIE

### DÉTERMINER LES CONDITIONS DE L'OFFRE

**L'OFFRE D'ACHAT DEVIENT SEULEMENT DÉFINITIVE LORSQUE TOUTES LES CONDITIONS SONT REMPLIES.**

En temps normal, le délai standard pour qu'une offre d'achat soit totalement réalisée est de plus ou moins 14 jours. Cela permet aux conditions d'être réalisées.

### FINANCEMENT

Une fois l'offre d'achat acceptée, il faudra rapidement envoyer les documents de l'offre et de la propriété à votre courtier hypothécaire. C'est lui qui s'occupera avec la banque, de recevoir votre approbation hypothécaire finale pour cette offre d'achat.

Le délai standard est de plus ou moins 14 jours pour réaliser cette condition. Par contre, il est vraiment seulement à la banque de compléter ce processus pour vous. Il se peut que d'autres documents soient demandés et que certaines questions spécifiques soient posées pour continuer d'avancer le dossier mais en général, cette étape est prise en charge par votre courtier hypothécaire.

Dans certains cas, il se peut que la banque demande une évaluation de la propriété. Cela est tout à fait normal. La banque ou la caisse désire simplement s'assurer que si, par malheur, vous n'étiez plus en mesure d'effectuer les paiements, elle pourrait vendre la propriété et rembourser l'emprunt sans subir de pertes.



# L'offre d'achat

## DEUXIÈME PARTIE DÉTERMINER LES CONDITIONS DE L'OFFRE

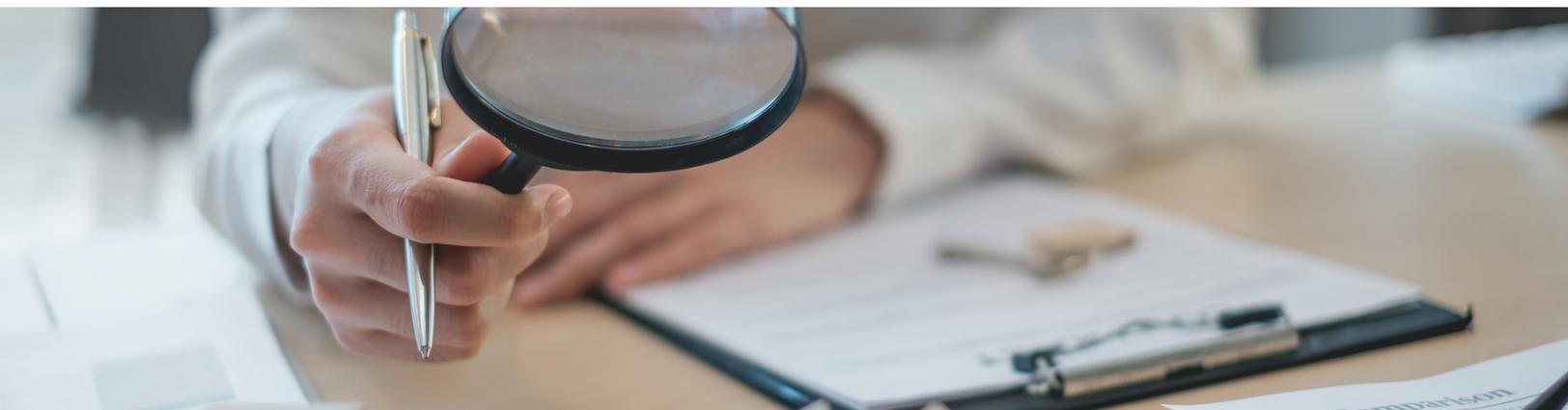
### INSPECTION

L'inspection de la propriété est une étape toujours recommandée. Elle permet de vous assurer de l'état de la propriété et de déceler des anomalies. Votre courtier immobilier vous accompagnera lors de ce rendez-vous afin de constater l'état des lieux avec vous.

L'inspecteur que vous choisirez évaluera tout ce qui est visible : structure, toiture, plomberie, installation électrique, etc. Une fois le rapport d'inspection reçu, lisez-le attentivement et posez-lui toutes vos questions.

**C'est le devoir de votre courtier immobilier de vous recommander différents inspecteurs en bâtiment qui respectent les exigences suivantes :**

- Détient une assurance responsabilité professionnelle contre les fautes, erreurs ou omissions;
- Utilise une convention de service d'inspection reconnue;
- Effectue ses inspections conformément à une norme de pratique de l'inspection en bâtiment reconnue;
- Remet un rapport écrit à la partie qui utilise ses services;



# L'acte de vente

## TOUTES LES CONDITIONS DE VOTRE OFFRES SONT RÉALISÉES

C'est maintenant le moment de rendre votre achat officiel! C'est l'une des journées les plus excitantes dans votre processus d'achat. Vous recevrez bientôt les clés de votre nouvelle propriété!

### RENDEZ-VOUS CHEZ LE NOTAIRE

Choisi pendant votre processus d'achat, le notaire est celui qui peut officialiser la transaction. Cette rencontre d'environ 30 minutes rassemble le vendeur et l'acheteur afin d'échanger les droits et titres de la propriété.

Un résumé complet du bien acheté ainsi que les déboursés détaillés de la transaction seront discutés. Le rendez-vous se conclut généralement avec la remise officielle des clés du vendeur à l'acheteur. Les courtiers immobiliers des deux parties sont également généralement présents lors de cette rencontre.





# Officiellement propriétaire

C'est officiel, vous êtes officiellement propriétaire!

Pour vivre une belle aventure avec votre propriété, voici quelques conseils à garder en tête suite à l'occupation.

1

Continuez de suivre votre budget et assurez-vous de mettre de l'argent de côté pour les imprévus.

2

Si vous devez faire des réparations ou rénovations, utilisez des gens qualifiés et gardez chacune des soumissions/factures dans un dossier bien classé. Cela vous aidera grandement lors de la revente de votre propriété.

3

N'hésitez pas à communiquer avec votre courtier immobilier dans le but de faire des rénovations et connaître la valeur que ceux-ci peuvent apporter à votre propriété.

*Félicitations pour votre accomplissement!*