



Guide du premier acheteur

AVANT-PROPOS

Faire l'acquisition d'une première propriété est une grande étape pour la majorité des Québécois(es).

De multiples implications viennent de pair avec cette importante décision. Le processus peut sembler intimidant lorsque l'on ne connaît pas les étapes clés.

C'est la raison pour laquelle notre équipe a conçu pour vous *Le Guide du Premier Acheteur* dans le but de vous familiariser et de vous outiller avec le domaine de l'immobilier afin que votre première expérience se réalise avec légèreté.

Étant courtier immobilier résidentiel et commercial ainsi que courtier hypothécaire de carrière, je serai en mesure de vous aider dans toutes les sphères de l'immobilier et durant chacune des étapes.

Trouvons ensemble la propriété qui correspond à vos besoins.

MAG Votre Courtier

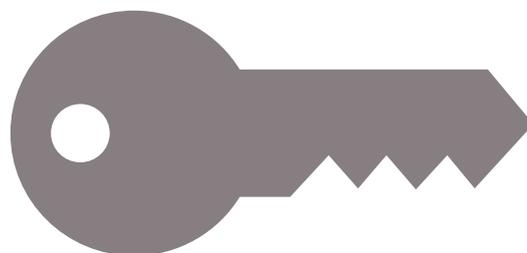
514-710-4143



manouvellepropriete.com

TABLE DES MATIÈRES

Êtes-vous prêts à devenir propriétaire?.....	p.4
Est-il préférable d'acheter ou louer?.....	p.5
Quelles sont les étapes pour un achat réussi?.....	p.6
Étape 1 : Bien s'informer avant.....	p.7
Étape 2 : Le processus d'achat.....	p.8
Étape 3 : À deux pas du déménagement.....	p.9
Terminologie -- Important***.....	p.10





ÊTES-VOUS PRÊTS À DEVENIR PROPRIÉTAIRE?

Avant de faire les démarches pour l'achat d'une propriété, vous devriez tout d'abord vous poser la question à savoir si vous êtes réellement prêt à devenir propriétaire.

Avez-vous l'énergie et le temps à consacrer à l'entretien de la propriété? Contrairement à la location, ce sera à vous de faire les travaux et non au propriétaire. Du côté budgétaire, avez-vous assez épargné? Connaissez-vous tous les coûts liés à l'achat d'une maison? Avez-vous le bon montant de mise de fonds?

Pour certains, ce type de projet peut être angoissant. C'est pourquoi il est nécessaire d'approfondir votre réflexion avant de faire le grand saut. Ce serait dommage d'avoir à repousser vos plans parce que vous n'aviez pas considéré chaque élément important du processus.

N'hésitez pas à contacter notre équipe pour différentes questions à ce sujet. Il nous fera un grand plaisir de vous aider.

EST-IL PRÉFÉRABLE D'ACHETER OU DE LOUER ?



Les opinions sont généralement partagées pour cette question. Dans les deux cas, ils ont leurs avantages et leurs inconvénients. Un conseil serait de vous baser sur votre situation actuelle en élaborant une liste des avantages et des inconvénients pour chacune des options. En voici quelques-uns.

LOUER

Avantages

- Engagement à court terme
- Frais de réparations presque nuls
- Moins de dépenses mensuelles (taxes municipales et scolaires)

Inconvénients

- Possibilité d'augmentation du loyer mensuel
- Pour rénover, vous devez avoir la permission du propriétaire
- Le propriétaire peut décider de ne pas renouveler le bail
- Le logement ne vous appartiendra jamais

ACHETER

Avantages

- Possibilité de revenus locatifs
- Rénover lorsque vous le désirez
- La propriété est à vous
- Vous bénéficiez de l'appréciation de l'immeuble

Inconvénients

- Coûts irrécupérables
- Frais de réparations et d'entretien
- Risque d'augmentation du taux d'intérêt lors du renouvellement du prêt hypothécaire

QUELLES SONT LES ÉTAPES POUR UN ACHAT RÉUSSI?

L'achat d'une nouvelle propriété est un processus qui comprend plusieurs étapes et cela peut rapidement devenir complexe. Notre équipe vous accompagnera du financement au déménagement dans votre nouvelle propriété afin de vous permettre de vivre cette expérience en toute tranquillité d'esprit.

Voici un avant-goût de ce qui vous attend pour les prochains mois.

ÉTAPE 1: BIEN S'INFORMER AVANT



Prendre connaissance du processus d'achat vous permettra de bien comprendre les circonstances et de mettre sur la table vos besoins et vos attentes.

1.1. S'informer sur la terminologie

Plusieurs termes sont propres à l'immobilier. Reconnaître quelques termes vous facilitera la tâche lorsqu'un professionnel du domaine discutera avec vous. Pour vous aider nous avons créé une liste à la fin de ce document.

1.2. Le rôle d'un courtier immobilier

Au Québec, un courtier immobilier doit obligatoirement se soumettre à un programme reconnu par l'*Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec*. En d'autres mots, il maîtrise plusieurs compétences dans le domaine. Il y a donc plusieurs raisons de faire affaire avec un de ceux-ci ! Informez-vous de ces avantages.

1.3. Établir un budget

Faites un bilan de votre situation financière. Quelles sont vos dépenses mensuelles actuellement? Prenez également connaissance de tous les coûts que peuvent engendrer l'achat d'une propriété. Il y en a plusieurs qui peuvent souvent être oubliés. Pensez aux frais initiaux, aux frais d'occupation et aux réparations majeures.

1.4. Connaître sa capacité d'emprunt

Avec l'aide de votre budget, déterminez quelle somme vous êtes en mesure d'utiliser chaque mois pour vos paiements d'habitation sans que votre situation financière soit en péril. Ainsi, vous serez en mesure de connaître si vous avez les moyens d'acheter une propriété.

ÉTAPE 2 : LE PROCESSUS D'ACHAT



2.1. L'importance de se faire préapprouver

Se faire préapprouver à un prêt hypothécaire vous permettra de connaître le prix maximum d'une propriété que vous pouvez vous permettre à partir de votre situation financière. La préapprobation vous donne donc une idée plus définitive de la gamme de prix des propriétés à considérer lors de vos recherches. Une demande de préapprobation est totalement gratuite et ne vous engage à rien. Elle vous donne simplement plus d'informations sur vos paiements potentiels et elle permet de rassurer le vendeur au moment de la remise de votre promesse d'achat.

Vous pouvez, dès maintenant, remplir une demande de financement avec notre équipe!

2.2. Définir ses critères

Demandez-vous quels sont les critères les plus importants pour vous. Lesquels doivent absolument s'y retrouver pour répondre à vos besoins. Réfléchissez à l'emplacement, la taille et aux caractéristiques qu'une propriété doit détenir pour devenir VOTRE coup de cœur.

2.3. La recherche de propriétés

La recherche de propriétés est le moment tant attendu et probablement le moment le plus excitant du processus. En collaborant avec notre équipe, nous sélectionnerons des propriétés correspondant à VOS préférences. Celles qui vous intéresseront davantage seront ajoutées au calendrier pour une visite. On s'occupe de tout!

2.4. L'offre d'achat / La promesse d'achat

Après quelques recherches, vous tombez sur LA propriété à votre goût. Félicitations! Il faudra alors faire une promesse d'achat sur celle-ci. Ce document inclut toutes les conditions à l'achat de la propriété.

Une fois l'offre acceptée, elle devient une promesse d'achat qui indique les engagements entre les deux parties soit le vendeur et vous-même. Ne vous inquiétez pas! Notre équipe se chargera de la préparer pour vous. Il faut savoir que ce contrat ne signifie pas que vous devenez le propriétaire. Avant, il faudra signer l'acte de vente chez le notaire.

2.5. L'inspection

Il est fortement recommandé de faire une inspection préachat. Vous demanderez probablement pour quelles raisons? En fait, elle permet de prendre connaissance de différents facteurs mineurs ou significatifs sur la propriété. Le rapport de l'inspection qui vous sera remis vous permettra de juger si le prix et les conditions de vente devraient être modifiés. Il pourrait même remettre en question votre achat. Généralement, sans cette inspection, vous n'aurez pas tous les détails des « bobos » de la propriété.

ÉTAPE 3 : À DEUX PAS DU DÉMÉNAGEMENT

3.1. La signature de l'acte de vente

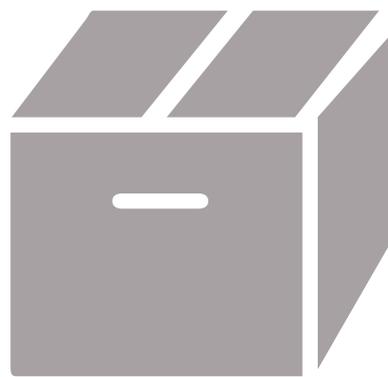
La dernière étape avant d'emménager dans votre nouvelle demeure sera de signer l'acte de vente avec l'aide du notaire de votre choix. Ce document officialisera que vous êtes les nouveaux propriétaires. Bravo!

3.2. Le déménagement

Selon l'entente entre le vendeur et vous, vous pourrez déménager après la signature de l'acte de vente puisque vous serez maintenant le propriétaire de votre nouvelle demeure. Selon les conditions d'occupation négociées, le vendeur vous remettra les clés le jour prévu à cet effet. Il est donc important de synchroniser l'achat de votre nouvelle demeure et l'arrêt de votre bail actuel s'il y a lieu. Vous pourrez prévoir la date du déménagement et ainsi prendre contact avec un déménageur.

3.3. Entretenir sa propriété

Tout propriétaire a le devoir d'entretenir sa propriété. Quelques petits gestes comme faire ramoner sa cheminée, inspecter les fondations, nettoyer la thermopompe, etc. sont importants à compléter au moins une fois par année. De plus, un jour ou l'autre, votre propriété aura besoin de réparations. Il est donc nécessaire que vous épargniez un certain montant d'argent pour les urgences qui peuvent survenir. Cette bonne habitude vous évitera d'être confronté à une situation peu enviable.





TERMINOLOGIE

L'immobilier a un vocabulaire qui lui est propre. Voici quelques termes qui sont couramment utilisés dans le domaine. Ils vous seront fortement utiles tout au long de votre démarche d'achat.

Acte de vente : L'acte de vente est un document juridique dans lequel on retrouve les conditions auxquelles le vendeur s'engage à transférer les droits d'une propriété à l'acheteur.

Capacité d'emprunt : Votre capacité d'emprunt correspond au montant de prêt duquel vous pourrez bénéficier de la part d'une institution financière. Ce montant est déterminé en fonction de votre capacité de remboursement; généralement établi selon vos revenus.

Contrat de courtage : Un contrat de courtage est une entente écrite et signée entre un courtier immobilier et son client qui lui permet d'agir comme intermédiaire, contre une rétribution, pour l'achat, la vente ou la location d'une propriété.

Cote de crédit : Une cote de crédit est un nombre à trois chiffres basée sur votre historique de crédit ainsi que votre capacité à rembourser vos dettes. Généralement, plus le nombre est élevé, plus votre cote de crédit est bonne.

Déclaration du vendeur : La déclaration du vendeur est un document rempli par le vendeur avant la mise en vente de sa propriété afin de dresser l'historique de celle-ci.

Lettre de don : Une lettre de don est un formulaire à remplir par l'emprunteur lorsqu'il demande un financement hypothécaire. Cette lettre confirme que le don provient d'un membre de la famille immédiate et qu'il n'a pas à être remboursé.

Mise de fonds : Une mise de fonds est un montant d'argent versé par l'acheteur pour la propriété qu'il désire acheter. Ce montant est déduit du prix d'achat. La portion restante est généralement payée avec l'aide d'un prêt hypothécaire.

Pouvoir d'achat : Votre pouvoir d'achat est défini par votre capacité à consommer selon votre revenu et le niveau des prix.

Prêt hypothécaire : Un prêt hypothécaire est un montant prêté à l'emprunteur par une institution financière qui offre en garantie une hypothèque sur une propriété immobilière. Généralement, ce prêt est remboursé mensuellement.

Rapport d'évaluation vs Rapport d'inspection : Un rapport d'évaluation est une estimation impartiale de la juste valeur marchande actuelle de la propriété faite par un évaluateur agréé. Un rapport d'inspection est un rapport dans lequel un inspecteur en bâtiment présente les défauts mineurs et majeurs qui pourraient affecter négativement la propriété.

Ratio d'endettement : Les ratios d'endettement correspondent au rapport entre vos revenus et vos engagements mensuels en pourcentage. Ils évaluent, par exemple, votre capacité à rembourser votre emprunt hypothécaire.

Refinancement : Le refinancement est un emprunt sur le capital remboursé de votre prêt hypothécaire. Cette stratégie vise à utiliser la valeur de votre propriété pour regrouper vos prêts existants, pour économiser sur les coûts d'intérêts ou pour effectuer des rénovations.

Renouvellement hypothécaire : Un prêt hypothécaire a une durée défini qu'on nomme terme hypothécaire. À la fin de chaque terme, vous devez rembourser votre prêt ou le renouveler. Il n'est pas obligatoire de le renouveler avec le même prêteur.

Retenue: Une retenue est un montant du prêt hypothécaire qui servira à effectuer des travaux sur la propriété. Cette somme est gérée par le notaire et il conservera ce montant jusqu'au moment où les obligations et les ententes de l'acheteur soient rencontrées.

SCHL: Cet acronyme désigne la Société Canadienne d'hypothèques et de logement. Elle est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada.

Transférabilité: La transférabilité d'un prêt immobilier consiste à transférer le prêt que vous aviez au départ pour votre propriété actuelle et le transférer à la deuxième propriété pour la financer. C'est-à-dire que vous garder votre prêt d'origine tout en changeant de propriété.

Valeur municipale: La valeur municipale est la valeur estimée par la municipalité d'une propriété. Cette somme permet de déterminer quels seront les frais liés aux taxes municipales à payer par le propriétaire.

**Contactez-nous, dès maintenant,
pour plus d'informations!**



equipe@manouvellepropriete.com



manouvellepropriete.com