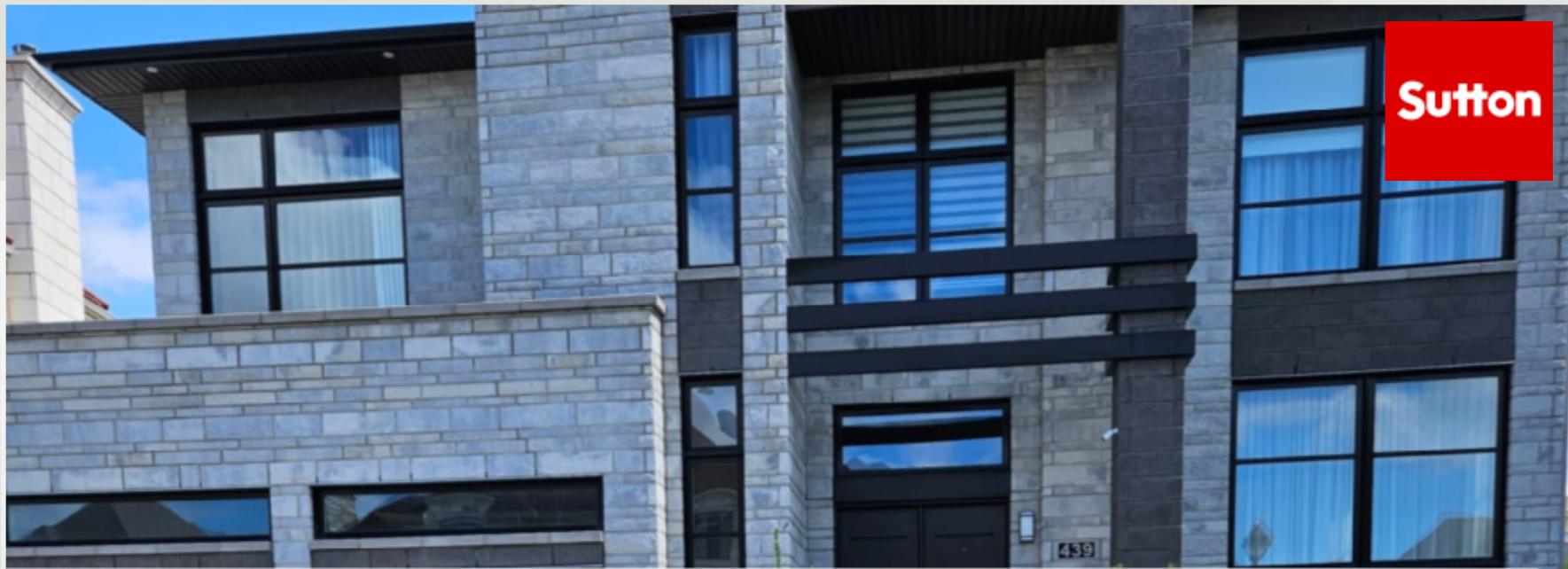




AMAR BELHAL

Toujours là pour vous



GUIDE DE L'ACHETEUR

Félicitations d'avoir pris la décision d'acheter votre propriété!

Ce processus détaillé étape par étape vous permettra un départ fantastique pour devenir un acheteur avec succès!

étape

1

**Combien
pouvez-vous
permettre?**



Le calcul ci-dessous peut vous donner une idée générale des coûts associés à l'achat d'une maison:

Coût d'achat d'une maison = Coûts uniques (mised de fonds, frais juridiques, frais d'inspection, taxes) + Coûts mensuels (hypothèque, services publics, entretien, assurance, taxes foncières)

Hypothèque - le montant qu'une banque vous prêtera est déterminé par deux principes de prêt:

1. Rapport d'amortissement brut de la dette (RABD) – ce principe de prêt indique que vos coûts mensuels de logement ne devraient pas excéder 32% de votre revenu mensuel brut.
2. Calcul du rapport de l'amortissement de la dette totale (RADT) - ce principe de prêt indique que vos coûts mensuels de logement et les paiements sur toutes les autres dettes (y compris les prêts, carte de crédit, paiements de location, etc.) ne devraient pas dépasser 40% de votre revenu mensuel brut.





Une étape importante avant de rechercher la maison de vos rêves est de connaître à l'avance le montant de financement pour lequel vous vous qualifiez. L'obtention d'une préapprobation de prêt hypothécaire vous mettra sur la bonne voie et votre représentant financier peut discuter de vos options avec vous et répondre à toutes vos questions. En ayant un budget basé sur la connaissance de tous les coûts impliqués dans l'achat d'une maison, vous pouvez définir des attentes réalistes pour votre maison de rêve!

Avec ces calculs de base comme point de référence, faire des recherches et les appliquer à votre propre situation vous donnera une idée générale de combien l'achat et la possession d'une maison coûteront et une estimation de l'éligibilité au prêt hypothécaire.

Il existe également de nombreux calculateurs de capacité d'emprunt hypothécaire que vous pouvez trouver en ligne pour vous aider à déterminer combien vous pouvez vous permettre. Le meilleur moyen est de consulter un représentant hypothécaire dans une institution financière - de cette façon, vous pouvez leur poser vos questions et n'oubliez pas: ne soyez pas timide! S'il y a quelque chose avec lequel vous êtes mal à l'aise, DEMANDEZ!

étape

2

**Faites vos
recherches**

Avant de vous engager dans un quartier ou une maison, allez voir ce qui est disponible. Il peut y avoir des endroits où vous pouvez trouver de l'information sur les coins locaux pour vous et votre famille. Essayez de regarder les journaux locaux de l'immobilier ou en visitant www.suttonquebec.com. D'autres idées peuvent être de visiter des portes ouvertes dans les quartiers où vous voulez vivre et prendre le temps de marcher et de conduire dans votre communauté idéale.

De plus, lorsque vous faites vos recherches, tenez compte des types de maison qui conviendraient le mieux à vos besoins, style de vie et respectez votre budget - élevez-vous une famille? Préférez-vous une maison de ville à un condo dans le centre-ville? Ou est-ce qu'une maison unifamiliale en banlieue est plus appropriée? Un duplex de revente est-il plus abordable qu'un condo neuf dans votre quartier désiré?

Prenez d'abord le temps de réfléchir à vos besoins et puis examinez vos désirs - souvent, c'est directement lié à combien vous pouvez dépenser.



En plus d'avoir cette odeur et cette sensation de "nouvelle maison" - un canvas vide pour vos touches personnelles, une nouvelle maison offre:

- ✓ Des éléments modernes: caractéristiques, conception et respect des derniers codes et normes du bâtiment.
- ✓ Une garantie: les nouvelles habitations ont des niveaux de protection contre les défauts et les défaillances
- ✓ Construction: il est possible que votre date d'emménagement soit reportée due à des retards



Bien que les maisons de revente n'aient probablement pas les détails modernes d'une nouvelle maisons, elles offrent:

- ✓ Du caractère: certains préfèrent acheter une maison qu'ils ont déjà aimée en raison de son histoire, de ses qualités uniques et de son caractère
- ✓ Améliorations: les anciens propriétaires ont peut-être fait des améliorations que vous n'aurez pas faire vous-même



- Y a-t-il de nouveaux aménagements et développements en construction à proximité?
- Quel est le revenu moyen dans la région? Est-ce qu'il est en train d'augmenter?
- À quelle vitesse la population de la région augmente-t-elle?
- Quelle est la croissance économique prévue pour la région?
- L'accessibilité à la région est-elle rendue plus facile?

Quand vous faites vos recherches, n'oubliez pas de garder un esprit ouvert et de ne pas avoir des attentes trop élevées ou trop basses sur une maison ou un quartier en particulier. Il y a plein d'options et d'opportunités!

Avoir une liste de ce que vous voulez dans votre maison et quartier idéaux vous permettra de faire des comparaisons lors de l'examen des options.

Liste de l'acheteur

EMPLACEMENT

Secteur _____
Adresse _____
Courtier ou vendeur _____
Téléphone _____

COÛTS

Prix demandé _____ \$
Prix probable _____ \$
Impôt foncier _____ \$
Services publics/ordures
ou autres taxes municipales _____ \$
TVH applicable _____ \$
Taxe de transfert de propriété _____ \$
Autres coûts _____ \$
Mise de fonds _____ \$
Conditions hypothécaires _____ \$
Versements mensuels _____ \$
Capital et intérêt _____ \$
Taxe _____ \$
Assurance-vie sur hypothèque _____ \$
Assurance habitation _____ \$
Total _____ \$

PIEDS CARRÉS

Type de maison _____
Age _____ Total de pieds carrés _____
Cuisine _____ Salle à manger _____
Salle de séjour _____ Salle familiale _____
Grande salle _____ Chambre des maîtres _____
2e CAC _____ 3e CAC _____
Autre pièce _____ Nombre de salle de bains _____
Salle de bains attenante _____
Espace de rangement _____
Foyer: [] gaz [] bois _____ Garage: [] attaché [] détaché _____
Abri d'auto _____
Cour avant _____ Cour arrière _____
Clôture _____ Patio _____
Allée _____
Fonctionnalités particulières _____

LE QUARTIER

Distances:
Travail _____
Écoles _____
Magasins _____
Accès à l'autoroute _____
Transport en commun _____
Docteurs / Dentistes _____
Hôpital _____
Église _____
Centre communautaire _____
Parcs / loisirs / sentiers / pistes cyclables _____
Voies ferrées _____
Aéroport _____
Normes d'entretien des propriétés des voisins _____
Services de collecte des ordures _____
Lumières de rue _____
Entretien général des rues et ruelles _____
Zonage du secteur _____
Les accords ou restrictions du quartier ou de la municipalité
sur l'utilisation de la propriété _____
Proximité des zones industrielles ou de manufacture _____
Potentiel d'inondation ou de tremblement de terre _____
Volumes du trafic _____

CONDITIONS GÉNÉRALES

Toit _____
Tuyaux de la chaudière _____
Capacité du gaz / de l'électricité _____
Emplacement des prises électriques _____
Câble _____
Téléphone _____
Le revêtement de sol _____
Liste et conditions des appareils _____

Aménagement paysager _____

CONTACTS

Courtier _____
Téléphone _____
Hypothèque _____
Téléphone _____
Avocat/notaire _____
Téléphone _____
Inspecteur en bâtiment _____
Téléphone _____

NOTES OU COMMENTAIRES SUPPLÉMENTAIRES SUR CETTE MAISON



étape

3

**Comment un
courtier
Sutton peut
vous aider**

Un courtier immobilier Sutton peut être considéré comme un consultant avec une expertise dans l'immobilier et le processus de transactions immobilières. Votre courtier Sutton peut:

Sutton

- ✓ Aider à déterminer votre gamme de prix en fonction de vos besoins et désirs;
- ✓ Vous aider à comparer les maisons et répondre aux questions sur les communautés qui vous intéressent;
- ✓ Offrir des commentaires sur le processus d'hypothèque et combien vous pouvez vous permettre;
- ✓ Vous donner accès à des informations et des fonctionnalités du système de Centris non disponibles au grand public;
- ✓ Rechercher et prévisualiser les maisons afin de ne pas perdre de temps dans des endroits qui ne répondent pas à vos critères et à votre budget;
- ✓ Proposer une liste de contacts pour les services connexes dont vous pourriez avoir besoin, ex. avocat, courtier hypothécaire, inspecteur en bâtiment;
- ✓ Négocier, en votre nom, pendant le processus d'achat pour vous assurer que vos intérêts sont servis;
- ✓ Constituer un contrat juridiquement contraignant.

Tous les courtiers immobiliers de Sutton sont membres de l'OACIQ et de leur association provinciale.



Comment choisir un courtier

Sutton

Voici plusieurs points à considérer lors de la recherche d'un courtier immobilier professionnel:

- Obtenir des recommandations de ses amis et de ses associés d'affaires;
- Vérifier la réputation de l'agence immobilière;
- Aller à plusieurs portes ouvertes et établir un rapport avec les courtiers, puis choisir celui qui vous pensez être le mieux adapté à vos besoins;
- Rechercher un courtier qui connaît la région dans laquelle vous souhaitez vivre;
- Passer en revue les annonces dans votre journal local;
- Noter les enseignes "À Vendre" et noter les informations clés lorsque vous traversez les quartiers prospects;
- S'assurer que le courtier immobilier que vous choisissiez est quelqu'un avec qui vous vous sentez à l'aise - quelqu'un qui écoute vos besoins et qui est véritablement intéressé à vous aider à trouver la bonne maison;
- Vérifier les antécédents du courtier immobilier, ex. depuis combien de temps est-il en affaires, que pensent les anciens clients de sa performance;
- Vérifier les connaissances du courtier sur le marché immobilier et les options de financement;
- Demander directement au courtier ce qu'il fera pour vous;
- Demander des références aux acheteurs pour qui le courtier a travaillé auparavant.

étape

4

**Vendez votre
maison actuelle
(si applicable)**



Est-ce que je vends ou j'achète en premier?

Sutton

1. Si vous trouvez une maison que vous voulez acheter avant de pouvoir vendre votre propriété actuelle, vous pouvez faire une offre "conditionnelle" à la vente de votre maison actuelle pour éviter de payer deux propriétés.

2. Si vous vendez votre maison actuelle avant de trouver votre prochaine propriété, vous pouvez prolonger la "période de clôture" pour vous laisser plus de temps de recherche pour votre nouvelle maison.

La plupart des acheteurs de maison avec l'aide de leur courtier sont en mesure de coordonner avec succès leur date de clôture.



Une étape importante avant de chercher la maison de vos rêves consiste à obtenir une préapprobation hypothécaire afin que vos efforts de recherche de maison soient ciblés sur les propriétés que vous savez pouvoir vous permettre.

Certaines considérations de base d'hypothécaire incluent le choix entre:

1. Mise de fonds: mettre une mise de fonds plus importante signifie que votre prêt hypothécaire devient plus petit, même si vous devez garder à l'esprit de réserver de l'argent pour les frais associés à l'achat et la possession d'une maison, les taxes, les réparations, le déménagement, les meubles, etc.

2. Hypothèque à taux fixe: implique un taux d'intérêt qui ne change pas pendant toute la durée du terme et offre la tranquillité d'esprit puisque vos paiements mensuels resteront consistants pendant le terme.

Hypothèque à taux variable: implique un taux d'intérêt qui change en fonction des taux de marché et peut être déstabilisant si les taux commencent à augmenter.

3. Un terme de prêt hypothécaire est la durée pendant laquelle la banque a accepté de vous prêter l'argent. Les termes peuvent généralement durer de 6 mois à 5 ans, après quoi, l'hypothèque est renégociée.

Les hypothèques à long terme peuvent être plus attrayantes lorsque les taux commencent ou ont tendance à augmenter, tandis que les hypothèques à court terme seraient préférables si les taux sont élevés.

4. Hypothèque ouverte: offre la possibilité de rembourser l'hypothèque avec un paiement intégral ou des paiements importants à tout moment pendant le terme sans pénalités. En règle générale, le taux d'intérêt pour une hypothèque ouverte est plus élevé.

Hypothèque fermée: offre généralement des taux plus bas, mais n'a pas la flexibilité d'autoriser des paiements uniques importants.

5. Amortissements: est le processus de remboursement du prêt par paiements périodiques du capital et des intérêts. Un amortissement plus court implique de payer moins d'intérêts, mais vos paiements mensuels seraient plus importants, alors qu'un amortissement plus long réduisant vos paiements.

Lors d'une demande d'hypothèque, préparez ce qui suit:

Sutton

- Lettre de confirmation d'emploi (incluez votre poste, votre salaire et depuis combien d'années vous êtes dans l'entreprise)
- Liste vos actifs (voiture, actions, obligations, CGP, etc.)
- Liste de vos passifs (paiements de voiture, prêts étudiants, dette de carte de crédit, etc.)
- Numéro d'assurance sociale
- Votre numéro de compte chèque
- Les informations de contact de votre avocat
- Information sur la maison que vous voulez acheter



À ajouter à votre équipe: un avocat et un inspecteur en bâtiment

The Sutton logo consists of the word "Sutton" in a white, sans-serif font, centered within a solid red square.

Avocat:

Avec la documentation juridique et les étapes impliquées dans le transfert d'une propriété foncière à une autre, retenir un avocat vaut la peine pour éviter les revers de fraude, taxes, problèmes de zonage ou gouvernementaux ou pour assurer un transfert légal en douceur.

Un avocat peut également être présent pour répondre à toutes questions et expliquer tout le jargon juridique pour vous aider tout au long du processus.

Revue de comment constituer son équipe:

1. Consultez un représentant hypothécaire pour une préapprobation et posez-lui des questions si vous n'êtes pas sûr de quelque chose.
2. Consultez un avocat pour vous expliquer le jargon juridique et pour vous assurer que vos intérêts sont représentés dans la documentation juridique.
3. Engagez un inspecteur en bâtiment pour effectuer une inspection approfondie de la maison pour s'assurer qu'elle est en bon état ou pour vous fournir une estimation des coûts pour les réparations.

Inspecteur en bâtiment:

Une inspection approfondie de la maison qui coûte souvent quelques centaines de dollars, peut vous éviter des frais et des surprises imprévus et dispendieux.

Un inspecteur examinera des éléments tels que la plomberie et les systèmes électriques de votre maison, les fondations de la maison, la toiture, les murs, les fenêtres, etc. D'autres éléments peuvent aussi inclure une inspection de l'humidité, la moisissure, les câbles dangereux et la présence de souris ou de termites.

Une fois les travaux effectués, l'inspecteur en bâtiment vous fournira un résumé et une estimation du coût des réparations si nécessaire.

Pour vous assurer que votre inspecteur en bâtiment a une formation supérieure et une expérience pratique, assurez-vous qu'il est un professionnel et qu'il est membre de l'Association des Inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ).

étape

5

Faites une offre

Lorsque vous avez trouvé la maison parfaite, il est temps de la faire vôtre!

Sutton

Votre courtier Sutton vous accompagnera tout au long du processus d'offre et préparera l'offre en votre nom. Une fois que vous êtes à l'aise avec cela et que vous avez signé l'offre, votre courtier Sutton la présentera au courtier du vendeur.



Au cours de cette étape, si vous avez obtenu une préapprobation pour votre hypothèque, vous savez combien vous pouvez vous permettre; ne laissez pas vos émotions prendre le dessus - les guerres d'enchères peuvent être très coûteuses. Votre courtier Sutton sera également en mesure de vous proposer des rapports sur l'activité de vente récente dans le quartier et des maisons similaires dans la région qui ont été sur le marché afin que vous puissiez être informé et faire une offre instruite et confortable pour vous.

À ce stade, il existe plusieurs options:

1. Votre offre est acceptée par la vendeur et vous pouvez organiser une date d'emménagement.
2. Votre offre est rejetée par le vendeur qui résigne avec une prix plus élevé par rapport à votre offre pendant la négociation et c'est à votre tour de résigner avec votre numéro.

étape

6

Concluez la vente

Nous y sommes presque! Lorsque le vendeur accepte votre offre, il y a plusieurs choses à faire avant de pouvoir emménager.

Sutton

- L'accord aura des conditions à satisfaire de votre part; commencez cette étape immédiatement. Une fois ces conditions remplies, votre courtier Sutton peut remplir les documents indiquant la complétion.
- Informez votre avocat de votre offre acceptée et demandez-lui de lancer une recherche de titre de propriété; prévoir un certain délai pour cela.
- Assurez-vous d'avoir votre assurance habitation, à laquelle vous pouvez souscrire avant la clôture. Pour certifier que vous êtes couvert, votre courtier d'assurance peut vous fournir une lettre "reliant".
- Demandez à votre prêteur de finaliser vos documents hypothécaires. Il pourrait être intéressant de demander à votre avocat de les examiner avant de signer.
- Assurez-vous de transférer les services tels que le téléphone et le câble à votre nom, tandis que les services publics tels que l'électricité et l'eau seront transférés par votre avocat. Il vous informera également des chèques certifiés nécessaires pour finaliser l'accord.



List pour la clôture

Sutton

Assurez-vous de donner un préavis suffisant si vous êtes actuellement locataire.

Planifiez et détaillez votre déménagement pour que rien ne soit oublié.

Informez votre entourage de votre changement d'adresse, remplissez une carte au bureau de poste
 et contactez la SAAQ pour modifier l'adresse du permis de conduire.

Rencontrez votre avocat quelques jours avant la clôture pour signer les documents.





étape

Emménagez

Retour sur la clôture

Sutton

La date de clôture est quand vous prenez possession de votre propriété. Faites vos bagages tôt et réservez un déménageur réputé et assuré bien avant le jour du déménagement. Planifier à l'avance peut vous faire économiser de l'argent et minimiser les défis de dernière minute.

Une fois que vous aurez emménagé, prenez le temps de vous installer dans votre nouvelle maison, telle qu'elle est, avant d'apporter des améliorations majeures. Cela vous permettra de vous familiariser avec votre nouvel environnement et votre nouveau quartier ainsi que vous adapter à vos nouvelles dépenses et coûts. Enfin, asseyez-vous et profitez-en!

Retour sur la clôture:

1. Avec l'aide de votre courtier Sutton, faites une offre et négociez pour acheter la maison que vous voulez.
2. Une fois votre offre acceptée, organisez-vous pour terminer le processus de clôture avec votre équipe.
3. Emménagez et profitez de votre nouvelle maison!

