

**Achat d'une propriété... voici les étapes qui vous mèneront à la propriété de vos rêves!**

En tant que courtier immobilier, il est de notre devoir de faire valoir notre expertise, nos connaissances du marché et nos talents de négociateur afin d'optimiser votre achat. Dans le but de vous préparer adéquatement, voici les grandes lignes des étapes à franchir pour vivre dans votre nouvelle demeure!

1. **Pré-qualification** : C'est le moment où l'on amorce le processus. Nous regarderons avec vous votre situation actuelle, vos besoins, vos motivations et vos critères de recherche, et c'est aussi à ce moment que nous pourrons vous référer à des experts dans le domaine hypothécaire pour bien vous préparer lors des négociations et connaître votre capacité d'emprunt. Nous profiterons aussi de ce moment pour vous informer des frais liés à l'achat d'une propriété et pour signer un contrat d'acheteur, l'entente qui décrit les services que nous vous fournirons en tant que courtier immobilier.
2. **Recherches et visites** : Grâce au système <Match!>, des recherches quotidiennes automatisées sont effectuées afin de vous faire parvenir par courriel les nouvelles propriétés correspondant à vos critères de recherche - vous êtes ainsi assuré de recevoir les nouveautés et baisses de prix, peu importe la température, les vacances ou les congés fériés! Lorsqu'une de ces propriétés vous intéresse, nous prendront le soin de coordonner le rendez-vous selon les disponibilités que vous nous donnez.
3. **Promesse d'achat** : Une fois la maison de vos rêves trouvée, c'est le moment de rédiger la promesse d'achat. Ce document légal, que nous rédigerons en votre compagnie, est le moment pour trouver un terrain d'entente avec le vendeur, tant au niveau de prix, des dates de signature de l'acte de vente et d'occupation que pour les conditions légales. Notre connaissance du marché vous aidera à offrir le bon prix, basé sur des comparables récemment vendus.
4. **Réalisation des conditions** : Une promesse d'achat acceptée comprend normalement différentes conditions, de façon à protéger les deux parties. Les conditions les plus courantes sont celles de l'inspection et du financement;
  - Inspection : vous avez demandé le droit de faire inspecter la propriété par un professionnel à l'intérieur d'un certain délai. Ce délai débute au moment où la promesse d'achat est acceptée et si vous le laissez expirer de lui-même, vous êtes réputé vous déclarer satisfait de l'état de la propriété. L'inspecteur en bâtiment vous remettra un rapport détaillé de ses observations et recommandations, rapport qui vous permettra de bien planifier les travaux à effectuer dans votre future propriété. Contrairement à la croyance populaire, l'inspection en bâtiment n'est pas un outil pour négocier à la baisse le prix de la propriété de vos rêves; à moins qu'un problème majeur soit découvert, le rapport d'inspection vous permettra plutôt de bien comprendre les travaux à planifier. Vous devez normalement prévoir de 2 à 3 % de la valeur de la propriété en travaux et recommandations au cours de la première année.
  - Financement : dès la promesse d'achat acceptée, le délai de financement s'active. Nous ferons parvenir la promesse d'achat complète à votre représentant hypothécaire ou institution bancaire, de façon à recevoir une acceptation finale dans le délai prescrit à la promesse d'achat. Nous vous conseillons d'obtenir une pré-approbation hypothécaire avant de débiter vos démarches d'achat,

les délais de financement seront ainsi plus rapides lors des négociations. Il est possible que votre institution financière exige une évaluation, dans ce cas un rendez-vous sera pris afin que la personne chargée de cette évaluation se présente sur les lieux et confirme que le montant demandé en hypothèque est inférieur ou égal à la valeur de la propriété.

- Dans le cas d'une copropriété divisée ou indivise, vous devrez aussi, suite à la lecture des documents de copropriété (déclaration de copropriété, règlements de l'immeuble, procès-verbaux et fonds de prévoyance), vous en déclarer satisfait. Il est très important de lire attentivement ces documents avant de vous en déclarer satisfait!

5. **L'entente... et vos préparatifs avant d'emménager!** : Une fois toutes les conditions réalisées, il n'en reste plus qu'une seule, soit la signature de l'acte de vente. Durant ce moment d'attente, préparez votre déménagement en faisant des soumissions de déménageurs, en préparant vos changements d'adresse et en préparant vos boîtes! Notre équipe dispose d'un large bottin de références qui vous seront très utiles.
6. **L'acte de vente** : Ce rendez-vous aura lieu chez le notaire de votre choix, en présence de toutes les parties impliquées à la transaction. Vous y signerez l'acte de vente, soit le document officiel déclarant que vous êtes maintenant propriétaire, ainsi que l'acte hypothécaire, le cas échéant. Dans les montants discutés lors de cette journée, le notaire procédera aux répartitions, soit le remboursement des parties pour les périodes non touchées (exemple : si le vendeur a payé les taxes municipales en entier pour l'année en cours, vous lui rembourserez au prorata les journées où il ne sera plus propriétaire). Les frais du notaire sont à votre charge, tout comme le droit de mutation, qui sera calculé préalablement par votre courtier immobilier.

## 7. Déménagez!

Nous vous remercions de la confiance dont vous nous témoignez dans l'achat de votre propriété. Il nous fera plaisir de vous accompagner avec compétence et diligence afin que vous trouviez la propriété de vos rêves!

*Et souvenez-vous d'en parler à vos parents, amis, et collègues qui se cherchent une propriété, il nous fera plaisir de les accompagner dans ce processus.*