



# Platine

Agence immobilière



Être bien accompagné  
pour mieux **acheter...**



# Votre guide acheteur

## Platine

Agence immobilière



BROSSARD



LA PRAIRIE



CANDIAC



ST-CONSTANT



SOLAR (DIX30)

Nous sommes très heureux de vous présenter notre guide de l'acheteur qui vous permettra de comprendre les étapes du processus et l'importance d'être bien accompagné dans cette démarche qui est l'une des plus importantes de votre vie. Notre rôle est de vous guider et de répondre à vos besoins et questions tout au long du processus.

Située sur la Rive Sud, RE/MAX Platine est bien connue à cette adresse depuis plus de 30 ans. Notre équipe compte plus de 250 courtiers chevronnés dont la réputation n'est plus à faire.

**RE/MAX PLATINE RÉALISE PLUS DE 60 % DES TRANSACTIONS SUR SON TERRITOIRE!**

Agence n° 1, elle a réalisé le plus grand nombre et le plus grand volume de transactions pour l'année 2021, organisation à territoires multiples au sein du réseau RE/MAX Québec.



### BON À SAVOIR

La rétribution du courtier est payée par le vendeur de la propriété.

REMAX-PLATINE.COM



# Platine

Agence immobilière

## Les étapes de votre achat

- 1 Choisir votre courtier
- 2 Obtenir une préautorisation bancaire
- 3 Déterminer vos critères
- 4 Présélectionner des propriétés et les visiter
- 5 Analyse de la déclaration du vendeur
- 6 Analyse comparative de marché
- 7 Processus de promesse d'achat
- 8 Envoyer votre dossier à l'institution financière pour l'approbation finale
- 9 Inspection, analyse et tests, si applicables
- 10 Notaire
- 11 Déménagement



**LA CLÉ**

c'est de planifier  
avant d'acheter!

BROSSARD | LA PRAIRIE | CANDIAC  
SAINT-CONSTANT | SOLAR (DIX-30)



# Platine

Agence immobilière

## Choisir votre courtier

- 1 Est-il disponible?
- 2 En quoi ses services se distinguent-ils de ceux des autres courtiers?
- 3 Est-ce qu'il se spécialise dans le type de propriété que vous recherchez?
- 4 A-t-il un permis de l'OACIQ?
- 5 A-t-il des mentions administratives à son dossier ou fait-il l'objet de mesures disciplinaires?
- 6 Connaît-il bien la région ou le secteur où vous désirez vous installer?
- 7 À quels frais devez-vous vous attendre?



### PROVINCE DE QUÉBEC

**Avec courtier 96,31 %**

**Sans courtier 3,69 %**

Source: Les sites Centris, duProprio et RE/MAX Québec.  
Les données Centris pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au  
31 décembre 2022. Tous droits réservés - RE/MAX Québec

**96 % des acheteurs choisissent de faire affaire avec un courtier pour leur achat, afin de mieux se protéger. De plus, c'est un service professionnel et gratuit.**

REMAX-PLATINE.COM



# Obtenir une préautorisation bancaire

## Platine

Agence immobilière



À cette étape, votre courtier immobilier peut vous référer un courtier hypothécaire qui vous informera et vous guidera à travers les différentes étapes qui s'offrent à vous. Par exemple: obtenir une préautorisation hypothécaire.

Bien qu'optionnelle, la préautorisation offre plusieurs avantages, soit :

- 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 et ce, en fonction de votre crédit;
- elle vous garantit un taux hypothécaire;
- elle prouve **votre sérieux** comme acheteur potentiel, surtout lors d'une situation d'offres multiples.

Selon votre situation, nous vous référerons à l'institution bancaire, au courtier hypothécaire qui saura le mieux répondre à vos besoins.



### BON À SAVOIR

Vous devrez tout de même obtenir une approbation finale du prêt hypothécaire suivant les conditions prévues à votre promesse d'achat.



# Platine

Agence immobilière

## La détermination de vos critères

Voici un aperçu des questions à vous poser afin de bien identifier vos besoins. Cet exercice vous permettra de chercher une propriété répondant à vos priorités:

### Quel type de propriété recherchez-vous?

(unifamiliale, à revenus, en copropriété, neuve, usagée) \_\_\_\_\_

### Quel environnement préférez-vous?

(ville, campagne, banlieue, quartier récent, vieux quartier) \_\_\_\_\_

### Quels services à proximité sont prioritaires pour vous?

(école, transport en commun, hôpital, pompiers ou police, centre commercial, proche du travail, etc.) \_\_\_\_\_

### Quelles sont vos priorités à l'intérieur du domicile? (nombre de pièces/chambres/salles de bains, type de chauffage [électricité, gaz, mazout, biénergie], rangement, luminosité)

### Êtes-vous prêt à faire des rénovations?

(cuisine, division des pièces, revêtement extérieur, etc.) \_\_\_\_\_

### Quels sont les aspects importants pour l'extérieur?

(stationnement, garage, cour, piscine) \_\_\_\_\_

### Avez-vous l'intention d'y exploiter un bureau ou une entreprise?

(bureau de comptable, psychologue, salon de coiffure, etc.) \_\_\_\_\_

### Avez-vous l'intention d'y loger vos parents? (propriété intergénérationnelle)

\_\_\_\_\_



## ASSUREZ-VOUS

que votre maison de rêve  
le reste longtemps!

REMAX-PLATINE.COM



# Platine

Agence immobilière

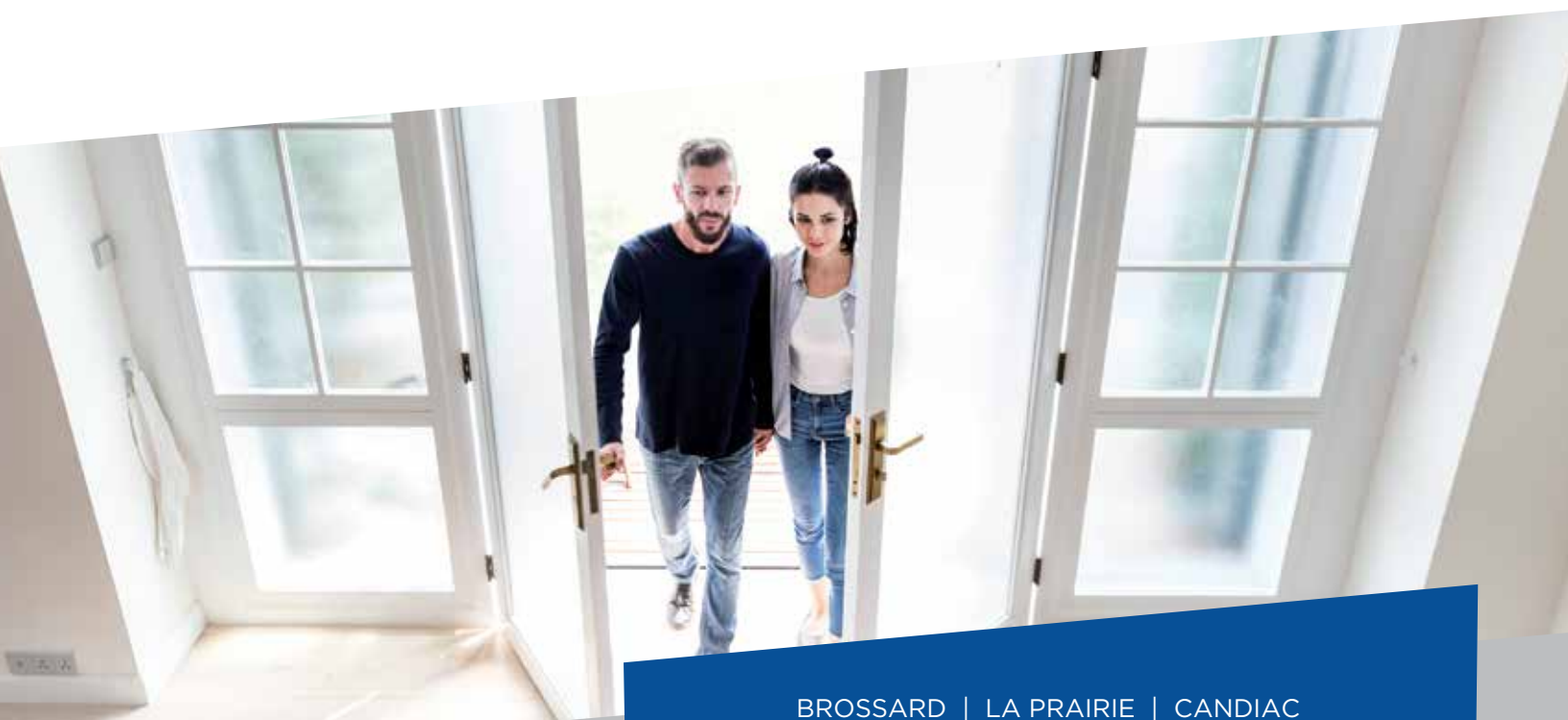


## BON À SAVOIR

Soyez sympathique et respectueux avec les vendeurs. Sait-on jamais, en offres multiples, cela pourrait vous avantager...

## Quelques conseils pour les visites

- Attendre le courtier à l'extérieur avant d'entrer.
- Je vous conseille fortement de faire garder vos enfants. Cela vous permettra d'être 100 % attentif et disponible. Ils seront les bienvenus lors d'une seconde visite si la propriété vous intéresse.
- Merci de respecter l'horaire de visite par politesse pour les propriétaires.
- Vous recevrez une fiche descriptive pour chaque propriété que nous visiterons.
- Au moment de la visite, si vous ressentez que la propriété ne répond pas du tout à vos attentes, vous pourrez me faire signe et nous écouterons poliment la visite.
- Soyez à l'aise d'ouvrir les portes et les armoires.
- Ne pas prendre de photos durant votre visite sans l'autorisation du vendeur.
- Aucune propriété n'est parfaite. L'inspecteur en bâtiment vous donnera son opinion sur l'état actuel de la propriété.
- Je vous suggère de porter des chaussures qui se mettent et s'enlèvent facilement.



BROSSARD | LA PRAIRIE | CANDIAC  
SAINT-CONSTANT | SOLAR (DIX-30)



# Platine

Agence immobilière

## Analyse déclaration du vendeur

### C'est quoi, ce formulaire? Pourquoi est-il aussi important?

La vente d'une propriété comprend différentes étapes et obligations. L'une d'entre elles consiste, pour le vendeur, à remplir avec son courtier immobilier le formulaire « Déclarations du vendeur » sur l'immeuble (ou « formulaire DV ») créé par l'OACIQ pour protéger les parties concernées. Ce formulaire obligatoire permet à l'acheteur d'obtenir des précisions sur l'état de la propriété, et au vendeur de se protéger contre d'éventuels recours.

Source : [https://www.oaciq.com/fr/articles/le-cv-de-la-propriete?gclid=Cj0KCQjwmdzzBRC7ARIsANdqRRmhQb8838P1jsuEnrDJ2Q2rOHYfIIPfTnxJNK8WVADLFNBmXphrvx4aAmPREALw\\_wcB](https://www.oaciq.com/fr/articles/le-cv-de-la-propriete?gclid=Cj0KCQjwmdzzBRC7ARIsANdqRRmhQb8838P1jsuEnrDJ2Q2rOHYfIIPfTnxJNK8WVADLFNBmXphrvx4aAmPREALw_wcB)

## Analyse comparative de marché

### C'est quoi?

Le courtier qui vous accompagne dans le processus d'achat détient une foule d'informations pour bien établir la valeur d'une propriété telles que son accès aux propriétés similaires vendues au cours des derniers mois dans le secteur convoité, en plus de l'impact de certains travaux de rénovation sur la valeur de la propriété ainsi que le portrait précis des conditions actuelles du marché. Tous ces facteurs sont primordiaux afin d'analyser le tout avant de déposer une promesse d'achat pour protéger vos intérêts et votre futur financier.



Moi et mon équipe  
travaillerons

**AVEC VOUS ET  
POUR VOUS.**

REMAX-PLATINE.COM





# Platine

Agence immobilière

## Processus de promesse d'achat

Le processus de promesse d'achat (ou promesse d'achat) est un document contractuel qui confirme l'intention des parties : celle d'acheter la propriété et de vendre lorsqu'il est signé par le vendeur. Cette promesse engage les parties à conclure la transaction lorsque toutes les conditions ont été respectées. Un acte de vente doit être signé afin de rendre officiel le transfert de la propriété. La promesse d'achat est un avant-contrat. Lorsque signée et acceptée, elle constitue un contrat légal selon le code civil du Québec.

## Processus d'approbation

Une fois que votre courtier ou prêteur aura toutes les informations nécessaires, il enverra la demande à l'institution financière qui déboursera le prêt hypothécaire. Le prêteur étudiera ensuite votre dossier afin de déterminer si votre demande correspond à leurs exigences. Si le prêteur est satisfait et que vos finances et la propriété respectent leurs critères, ils approuveront votre prêt hypothécaire.

Source: <https://www.ratehub.ca/processus-approbation-pret-hypothecaire>



Prenez le temps de consulter votre courtier et de bien réfléchir à vos conditions afin de mettre toutes les chances de votre côté.

BROSSARD | LA PRAIRIE | CANDIAC  
SAINT-CONSTANT | SOLAR (DIX-30)



# Platine

Agence immobilière

## Inspection

Faire inspecter la propriété qui vous intéresse est vivement conseillé.

Les inspecteurs ou les professionnels (ex. : un architecte, un technologue en bâtiment ou un ingénieur en bâtiment) doivent respecter les exigences suivantes :

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

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.

Vente sans garantie légale de qualité : l'inspection est encore plus indiquée. Celle-ci permettra de compléter les informations des *Déclarations du vendeur* sur l'immeuble en allant plus en profondeur. De plus, cela démontrera que vous avez agi de façon prudente.

Source : guide de l'acheteur OACIQ



Le rapport d'inspection validera l'état de votre futur investissement.



# Platine

Agence immobilière

## Notaire

Le notaire a la responsabilité de rédiger l'acte de vente conformément aux termes convenus à la promesse d'achat, en respectant les délais. Il communiquera avec vous quelques jours avant la signature de l'acte de vente pour fixer un rendez-vous.

### Vous aurez besoin de :

- 2 pièces d'identité;
- un carnet de chèques (pour les ajustements);
- une preuve d'assurance habitation.

Il nous fera plaisir d'être présents à cette rencontre très importante!





# Déménagement

## Platine

Agence immobilière

Les lieux présentement occupés seront libres pour le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ h.

### SERVICE QUÉBÉCOIS DE CHANGEMENT D'ADRESSE

Utilisez le Service québécois de changement d'adresse (SQCA)

[www.quebec.ca/gouv/services-quebec/demenager/](http://www.quebec.ca/gouv/services-quebec/demenager/)

pour transmettre votre nouvelle adresse, en une seule démarche, aux 6 ministères et organismes suivants :

Élections Québec; Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale; Régie de l'assurance maladie du Québec; Retraite Québec; Revenu Québec; Société de l'assurance automobile du Québec.

Pour le gouvernement du Canada :

[www.canada.ca/fr/gouvernement/changement-adresse](http://www.canada.ca/fr/gouvernement/changement-adresse)

Obtenir des soumissions d'entreprises de déménagement

- \_\_\_\_\_ Taux horaire : \_\_\_\_\_ Coût fixe : \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ Taux horaire : \_\_\_\_\_ Coût fixe : \_\_\_\_\_

### PRÉPARATIFS ET DÉMARCHES

Aviser aussi du changement d'adresse :

- Poste Canada
- commandes en ligne
- parents et amis

Régler et fermer les comptes suivants :

- eau
- électricité
- téléphone
- câble/internet
- gaz/mazout
- système d'alarme

Annuler les livraisons à domicile

- journaux
- abonnements
- revues

Aviser les compagnies d'assurances

- habitation
- auto/véhicules
- vie/maladie/santé/médicaments

Aviser la Commission scolaire

- bulletins/relevés scolaires
- horaire et parcours des autobus

Documents légaux

- notaire
- avocat
- réviser et/ou ajuster votre testament au besoin

Professionnels de la santé

- médecins
- dentiste
- optométriste
- pharmacie

Institutions financières

- cartes de crédit
- banque/caisse
- autres

Cartes de membre

- clubs et associations
- bibliothèque



# Platine

Agence immobilière

## Calcul des frais indirects

**Au moment de prévoir votre mise de fonds, n'oubliez pas de tenir compte des dépenses et des frais indirects que vous devrez payer, tels que :**

Frais de courtage	_____	_____	\$	
Inspection du bâtiment et autres experts	_____	_____	\$	
Frais juridiques et honoraires du notaire	_____	_____	\$	
TPS/TVQ (maison neuve ou autres propriétés assujetties) si applicable	_____	_____	\$	
Droits de mutation (taxe de bienvenue)	_____	_____	\$	
Ajustements et répartition des taxes	_____	_____	\$	
Certification de qualité et de quantité d'eau (puits artésien) si applicable	_____	_____	\$	
Taxe sur la prime d'assurance du prêt hypothécaire	_____	_____	\$	
Frais de déménagement	_____	_____	\$	
Rénovations et répartitions	_____	_____	\$	
Meubles, appareils ménagers, tapis, peinture, etc.	_____	_____	\$	
Raccordement aux services publics (maison neuve)	_____	_____	\$	
Autres (Bell, Vidéotron, etc.)	_____	_____	\$	
		Total de vos dépenses	_____	\$



Vos habitudes de vie



Vos objectifs



Votre mise de fond



# Calculer votre budget mensuel

## Platine

Agence immobilière

### ASSURANCES

Maison \_\_\_\_\_

Santé \_\_\_\_\_

Vie \_\_\_\_\_

### ENFANTS

Activités extrascolaires \_\_\_\_\_

Fournitures scolaires \_\_\_\_\_

Frais de scolarité \_\_\_\_\_

Frais médicaux \_\_\_\_\_

### ÉPARGNE

Compte d'épargne retraite \_\_\_\_\_

Compte de placement \_\_\_\_\_

### IMPÔTS

Fédéraux \_\_\_\_\_

Locaux \_\_\_\_\_

Régionaux \_\_\_\_\_

### LOGEMENT

Câble/satellite \_\_\_\_\_

Corbeille et élimination des déchets \_\_\_\_\_

Crédit immobilier ou loyer \_\_\_\_\_

Eau et assainissement \_\_\_\_\_

Électricité \_\_\_\_\_

Entretien \_\_\_\_\_

Essence \_\_\_\_\_

Internet \_\_\_\_\_

Services de nettoyage \_\_\_\_\_

Stocks \_\_\_\_\_

Téléphone (cellulaire) \_\_\_\_\_

Téléphone (domicile) \_\_\_\_\_

Gaz naturel/mazout \_\_\_\_\_

### LOISIRS

Cinéma \_\_\_\_\_

Concerts \_\_\_\_\_

Événements sportifs \_\_\_\_\_

Musique (CD, téléchargements, etc.) \_\_\_\_\_

Théâtre en direct \_\_\_\_\_

Vidéo/DVD (achats) \_\_\_\_\_

Vidéo/DVD (location) \_\_\_\_\_

### PRÊTS

Carte de crédit 1 \_\_\_\_\_

Carte de crédit 2 \_\_\_\_\_

Carte de crédit 3 \_\_\_\_\_

Étudiants \_\_\_\_\_

Personnels \_\_\_\_\_

### REPAS

Provisions \_\_\_\_\_

Restaurant \_\_\_\_\_

### SOINS PERSONNELS

Club de sport \_\_\_\_\_

Coiffeur/manucure \_\_\_\_\_

Frais médicaux \_\_\_\_\_

Habillement \_\_\_\_\_

Nettoyage à sec \_\_\_\_\_

### TRANSPORTS

Assurances \_\_\_\_\_

Autorisation \_\_\_\_\_

Bus/taxi \_\_\_\_\_

Carburant \_\_\_\_\_

Entretien \_\_\_\_\_

Frais de stationnement \_\_\_\_\_

Paiement véhicule \_\_\_\_\_

**TOTAL GÉNÉRAL** \_\_\_\_\_



# Platine

Agence immobilière

## Tranquilli-T

# Pourquoi choisir un courtier RE/MAX?

## Pour nos protections...

Sans aucun doute, l'achat ou la vente d'une propriété est l'un des événements de première importance dans la vie des gens. Votre courtier RE/MAX en est conscient et c'est pourquoi il travaille dans votre intérêt afin que ce grand projet se concrétise.

Le programme **Tranquilli-T**, c'est la tranquillité d'esprit garantie! Voici les 3 volets du programme :



### DÉLAI ET DÉSISTEMENT

Si votre transaction est annulée ou retardée...  
Le programme Tranquilli-T RE/MAX vous rembourse les frais occasionnés jusqu'à 25 000 \$.

### ASSISTANCE JURIDIQUE

Le programme Tranquilli-T RE/MAX vous donne accès à un service téléphonique d'assistance juridique sans frais.



### PETITES CRÉANCES

Jusqu'à 3 heures d'encadrement juridique pour les litiges relevant de la Division des petites créances de la Cour du Québec.

\*Certaines conditions s'appliquent.  
Pour plus d'informations :

<https://www.remax-quebec.com/fr/tranquilli-t/index.rmx>

BROSSARD | LA PRAIRIE | CANDIAC  
SAINT-CONSTANT | SOLAR (DIX-30)



# Platine

Agence immobilière



## Autre programme de protection

Le programme **Intégri-T** est une garantie offerte aux acheteurs qui souhaitent une paix d'esprit en cas de vices cachés lors de l'achat d'une nouvelle propriété. Cette garantie unique et exclusive à RE/MAX vous assure une protection financière en cas de réclamation. Si des vices cachés sont découverts, le service de conciliation assure la gestion des réclamations et permet aux parties d'éviter les recours aux tribunaux, ce qui vous fera économiser honoraires, frais d'expertise et temps.

**Avec Intégri-T, vous bénéficiez d'avantages considérables!**



### INSPECTION

Un inspecteur effectuera une inspection pré-achat afin de vous informer au sujet du bâtiment.



### CONCILIATION

Un service de conciliation rapide et sans frais vous est offert en cas de réclamation pour vices cachés.



### GARANTIE

Le bâtiment est garanti contre les vices cachés pour 3 ans, et ce jusqu'à 40 000 \$.



### SÉCURITÉ

La garantie est émise par une organisation réputée et confère à l'acheteur une paix d'esprit en cas de vices cachés.

Pour plus d'informations : [https://www.remax-quebec.com/fr/integri-t/acheteur\\_ajout.rmx](https://www.remax-quebec.com/fr/integri-t/acheteur_ajout.rmx)



### BON À SAVOIR

Le vendeur est responsable du vice caché même s'il ignorait son existence au moment de la vente.



REMAX-PLATINE.COM





# Platine

Agence immobilière

## Nos programmes fiscaux

### Mise à part de l'argent

Et si les intérêts hypothécaires de votre nouvelle résidence personnelle étaient déductibles de vos revenus?

En effet, pour les travailleurs autonomes non incorporés, c'est maintenant chose possible. Suite à une récente décision de la Cour suprême du Canada, jumelée à une nouvelle position administrative de Revenu Canada, ces derniers peuvent désormais utiliser la technique dite de la « mise à part de l'argent » et ainsi transformer les intérêts hypothécaires de leur résidence personnelle, non déductibles, en intérêts déductibles.

### Des chiffres renversants

En nous référant au tableau ci-dessous, nous constatons qu'un individu ayant choisi d'amortir son hypothèque résidentielle de 150 000 \$ (au taux moyen de 6 %) sur une période de 20 ans, pourra déduire de ses revenus, au fil des ans, l'imposante somme de 106 388 \$.

Hypothèque	Période d'amortissement			
	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
100 000 \$	32 781	51 179	70 925	91 942
150 000 \$	49 172	76 768	106 388	137 913
200 000 \$	65 562	102 358	141 850	183 884
250 000 \$	81 953	127 947	177 313	229 855

En utilisant un taux d'imposition de 45 %, le contribuable se retrouvera éventuellement plus riche de 47 875 \$ après impôt. De plus, le coût d'utilisation de cette stratégie varie de très faible à nul! Alors...

\*Certaines conditions s'appliquent. Pour plus d'informations : <https://www.remax-quebec.com/fr/conseils/miseapartargent.rmx>

### Programme 40 km

Les lois fiscales, tant fédérales que provinciales, prévoient que lorsqu'un particulier change de lieu de résidence au Canada parce qu'il est ou sera employé dans un nouveau lieu de travail, ou parce qu'il exploitera une entreprise dans un nouveau lieu de travail, il peut déduire les frais de déménagement admissibles incluant la rétribution du courtier immobilier dans la mesure où sa nouvelle résidence (maison, appartement loué, condo, etc.) lui permet de se rapprocher d'au moins 40 kilomètres de son nouveau lieu de travail (que le travail soit à temps plein ou à temps partiel).

\*Certaines conditions s'appliquent. Pour plus d'informations : <https://www.remax-quebec.com/fr/conseils/programme40km.rmx>

BROSSARD | LA PRAIRIE | CANDIAC  
SAINT-CONSTANT | SOLAR (DIX-30)



# Platine

Agence immobilière

## Autres programmes

### Le RAP

Vous pouvez devenir propriétaires tout en accumulant des fonds pour votre retraite en optant pour un régime enregistré d'épargne-retraite (REER).

### Le RAP convient-il à ma situation?

Il convient à la plupart des foyers. Avec le RAP, votre rêve de devenir propriétaire se concrétise tout en vous permettant d'épargner des milliers de dollars en remboursement d'impôt. Pour des conjoints qui travaillent, les remboursements pourraient se chiffrer entre 20 000 \$ et 30 000 \$, une somme amplement suffisante pour assurer l'achat de votre première maison. Le RAP permet à chaque contribuable de retirer jusqu'à 35 000 \$ non imposable de leur régime enregistré d'épargne-retraite dans le but d'acquérir une propriété.



### Programme CLÉ

Vous venez d'inscrire votre propriété ou de signer une promesse d'achat avec votre courtier RE/MAX?

Vous avez maintenant le privilège d'être membre du programme CLÉ RE/MAX! Ce programme vous permettra d'économiser sur une sélection impressionnante de produits grâce à nos partenaires soigneusement sélectionnés.

\*Certaines conditions s'appliquent. Pour plus d'informations : <https://programmecleremax.com>

#### 1. Découvrez

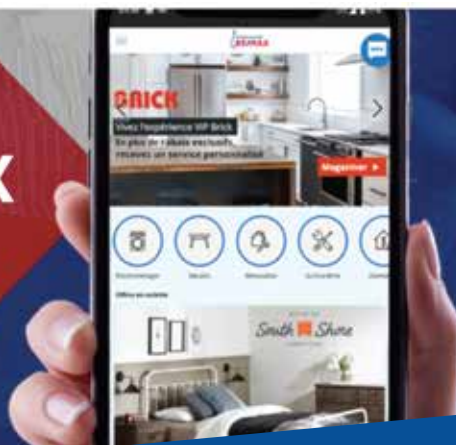
en ligne des offres exclusives spécialement pour vous.

#### 2. Magasinez

les offres en vigueur et achetez directement en magasin.

#### 3. Économisez

sur une foule de produits auprès de nos marchands participants.



REMAX-PLATINE.COM



Notes

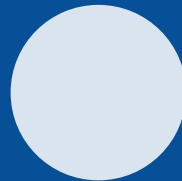
# Platine

Agence immobilière



# Platine

Agence immobilière



En toute **confiance...**

