RE/MAX DU CARTIER
Agence immobilière

ACCOMPAGNEMENT POUR NOS CLIENTS

acheteurs

REMAXDUCARTIER.COM

votre allié, votre courtier RE/MAX du Cartier

BON À SAVOIR

Cette présentation sera un outil important dans le processus d'achat de votre future propriété.

Éthique, professionnalisme et loyauté sont à la base de la collaboration avec un courtier immobilier. Nous sommes tenus de promouvoir les intérêts et de protéger les droits de nos clients.

Étant régi par l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec qui veille à faire respecter la loi sur le courtage immobilier, vous serez protégé ! De plus, je m'engage à vous offrir le meilleur service d'accompagnement et de conseils, en ce qui concerne l'achat de votre future propriété. Par cet engagement, je vous accompagnerai à chacune des étapes qui mèneront vers la réalisation de votre objectif. Grâce à notre engagement mutuel, nous serons des alliés afin de couronner le processus de succès.

voici nos protections

Tranquilli-T

Sans aucun doute, l'achat ou la vente d'une propriété est l'un des événements de première importance. Votre courtier RE/MAX en est conscient. C'est pourquoi il travaille en fonction de vos intérêts pour que ce grand projet se concrétise sans souci ni inquiétude.

Le programme Tranquilli-T, c'est la tranquillité d'esprit garantie!

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

PLUS DE

protection

Intégri-T

Le programme Intégri-T est une garantie offerte aux clients qui souhaitent une paix d'esprit en cas de vices cachés suite à leur transaction immobilière. 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 préachat 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 les vices cachés.

GARANTIE

Le bâtiment est garanti contre les vices cachés pour 2 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.

*Certaines conditions s'appliquent. Pour plus d'informations : https://www.remax-quebec.com/fr/integri-t/index.rmx

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).

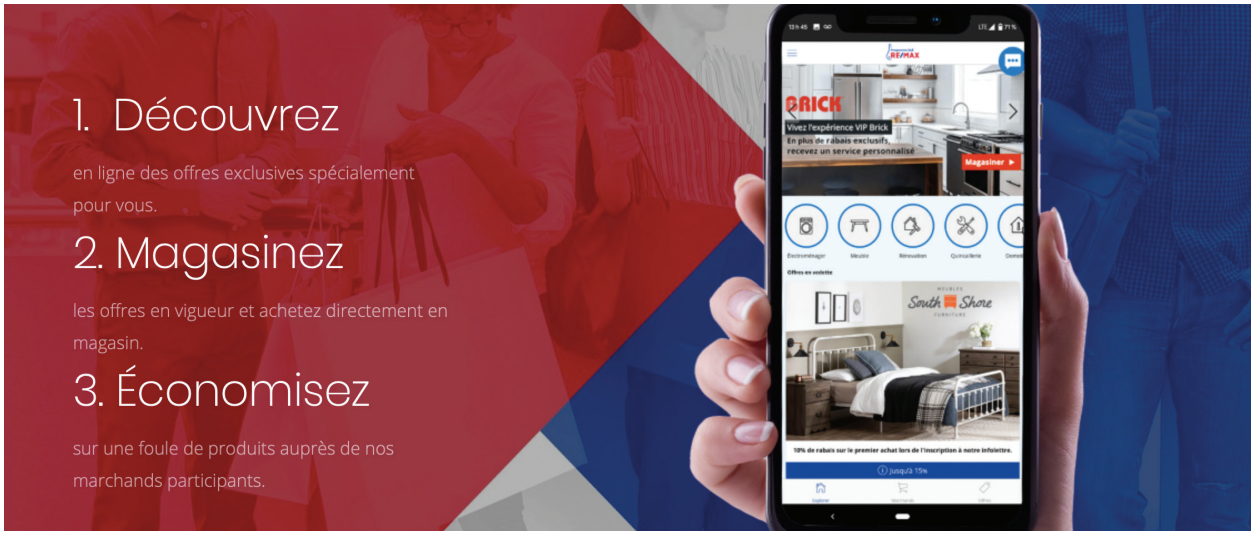
LE RAP CONVIENT-IL À MA SITUATION?

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 imposables de leur régime enregistré d'épargne-retraite dans le but d'acquérir une propriété.

Programme CLÉ RE/MAX

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

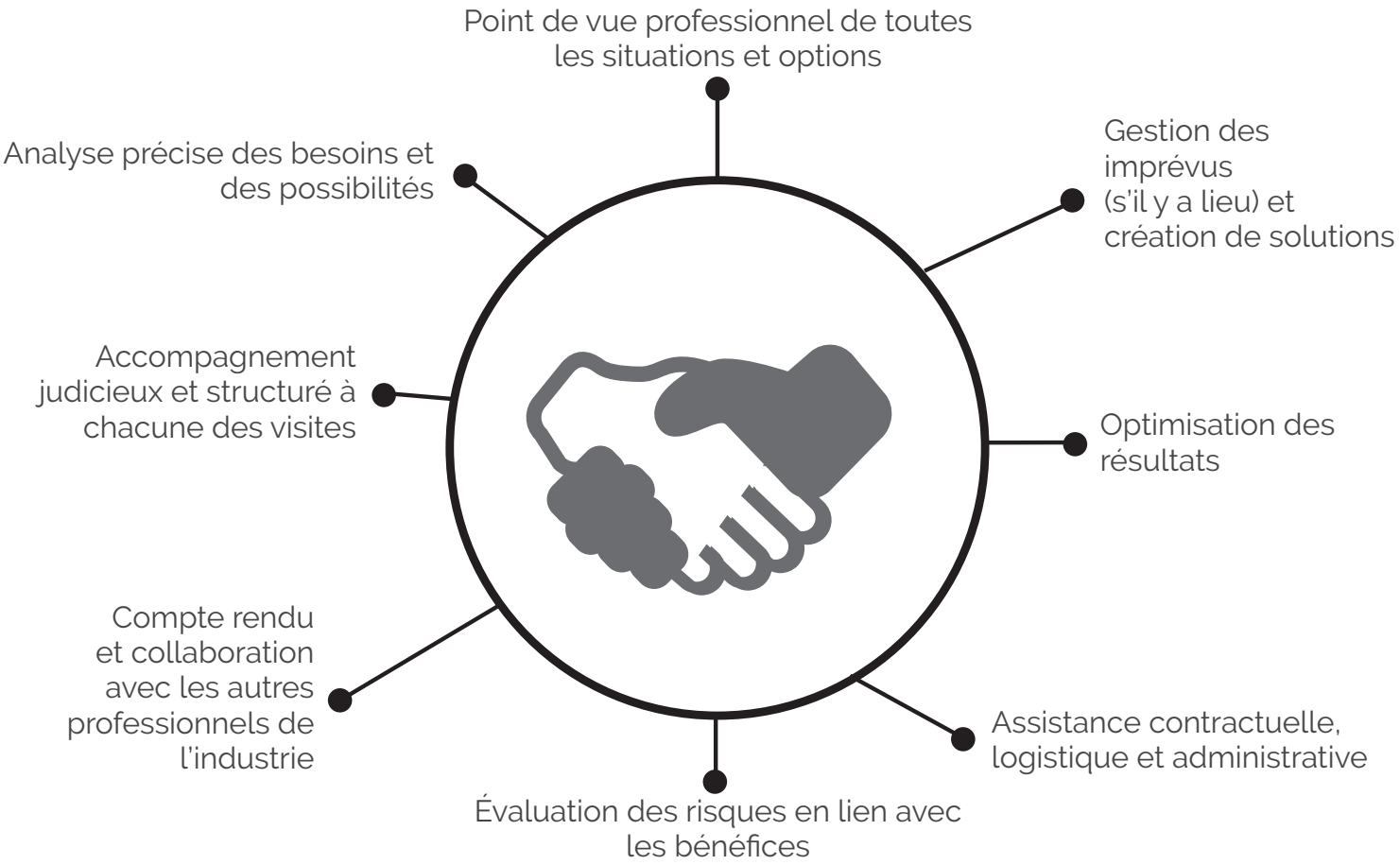
ÉTAPES POUR L'ACHAT

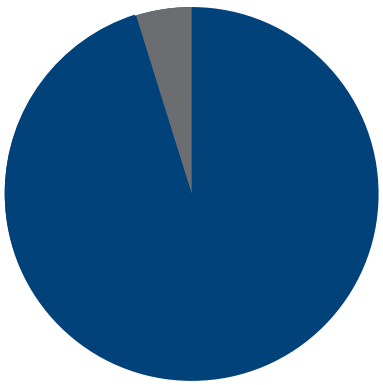
de votre propriété

1. Choisir votre courtier immobilier
2. Préautorisation bancaire
3. Analyse de vos besoins actuels et futurs
4. Déterminer les critères nécessaires et importants
5. Présélection des propriétés et visites
6. Lecture et compréhension de la déclaration du vendeur
7. Lecture et compréhension de tous les documents légaux
8. Valider la juste valeur marchande
9. Processus d'offre d'achat
10. Inspection, analyse et tests, si applicable
11. Collaborer avec l'institution financière pour l'approbation finale
12. Notaire
13. Déménagement
14. Bonheur

ÉTAPE 1

Les avantages de collaborer avec un courtier immobilier





Avec courtier

Sans courtier

95,65 %

4,35 %

* 95 % des acheteurs choisissent de faire affaire avec un courtier pour leur achat afin qu'un intermédiaire représente, à leur avantage, leurs intérêts lors de la transaction. Assurant ainsi une meilleure négociation, une meilleure protection et surtout une meilleure réalisation de ladite transaction.

Sources : http://www.centris.ca & http://www.duproprio.com pour la province de Québec en décembre 2020. Tous droits réservés - RE/MAX Québec

ÉTAPE 2

La préautorisation hypothécaire

Il sera essentiel d'obtenir une préautorisation hypothécaire afin de mener à bien votre transaction.

Bien qu'optionnelle, la préautorisation offre plusieurs avantages :

- 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;
- Garantir et sécuriser un taux hypothécaire afin d'éviter les augmentations de taux, qui pourraient impacter vos versements hypothécaires;
- Démontrer votre sérieux comme acheteur potentiel, surtout lors d'une situation d'offres multiples.

Selon votre situation, nous vous suggéreronsr à l'institution bancaire ou le courtier hypothécaire qui saura le mieux répondre à vos besoins et/ou de négociation, si nécessaire.

BON À SAVOIR

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

ÉTAPE 3

La recherche commence maintenant

QUEL EST VOTRE BUDGET?

(valeur de propriété, mise de fonds, etc.) _____

QUEL EST LE DÉLAI POUR Y HABITER? _____

QUEL TYPE DE PROPRIÉTÉ RECHERCHEZ-VOUS?

(unifamiliale, à revenus, en copropriété, etc.) _____

_____

QUEL ENVIRONNEMENT PRÉFÉREZ-VOUS?

(Ville, campagne, banlieue, quartier récent, vieux quartier), etc.) _____

_____

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, rangement, luminosité, etc.)

_____

_____

_____

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, etc.) _____

_____

AUTRES

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

Vous souhaitez y habiter combien d'années? _____

ÉTAPE 4

Les visites - *quelques précieux conseils*

- Attendre le courtier à l'extérieur avant d'entrer;
- Afin d'être 100 % attentif et disponible, je vous conseille fortement de faire garder les enfants. 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 pourrez y prendre des notes pour un meilleur suivi par la suite;
- 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 écourterons poliment la visite. Si le vendeur est présent, soyez délicat et ne commentez pas les aspects qui vous déplaisent en sa compagnie;
- 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.

BON À SAVOIR

Soyez respectueux et courtois avec les vendeurs, une bonne première impression pourrait vous avantager en cas d'offres multiples.

ÉTAPE 5 - ANALYSE

déclaration du vendeur

C'EST QUOI CE FORMULAIRE ? POURQUOI EST-IL SI IMPORTANT ?

La vente d'une propriété comprend différentes étapes et obligations. L'une d'entre elles consiste, pour le vendeur, à remplir avec son professionnel autorisé 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=Cj0KCQjwmdzzBRC7ARIsANdqRRmhQb8838P1jsuEnrDJ2Q2rOHYf1IPfTnxJNK8WVADLFNBmXphrvx4aAmPREALw_wcB

ÉTAPE 6 - ANALYSE

comparatifs du marché

C'EST QUOI?

Je vous accompagnerai tout au long du processus d'achat. Une étape importante sera d'analyser la valeur marchande de la propriété visée. En assurer un bon rapport qualité/prix. Plusieurs éléments seront considérés dont les propriétés du secteur, etc. Nous évaluerons chaque élément afin de sécuriser votre achat, tout en considérant aussi l'aspect émotionnel important qu'implique cet achat. Il y a des paramètres de l'achat dont nous discuterons qui ne concerne pas l'aspect financier. Il est très important pour moi que tout soit en harmonie.

ÉTAPE 7 - PROCESSUS

de promesse d'achat

La promesse d'achat est le document légal qui officialise votre intention d'achat envers la propriété visée. Nous y inscrirons le prix offert ainsi que toutes les conditions en lien avec l'achat, par exemple le délai que nous aurons besoin pour l'obtention de votre financement, pour faire inspecter la propriété, les travaux que nous souhaiterons inclure ou non à la vente. Cette étape est très importante, car elle aura un impact majeur sur votre achat. Nous serons une bonne équipe!

SUITE À LA PROMESSE D'ACHAT,
3 SITUATIONS SONT PROBABLES :

Accepter

Refuser

Contre-offre

ÉTAPE 8 - PROCESSUS

d'approbation finale

Lorsque la promesse d'achat est acceptée, nous débuterons un processus de suivis importants avec des délais rigoureux. Notre collaboration sera TRÈS importante. J'assurerai un suivi serré avec votre institution financière, l'inspecteur ainsi que tous les intervenants en lien avec la transaction. Je vous guiderai précisément à chacune des étapes. Nous aurons des délais à respecter et des comptes à rendre au vendeur alors notre travail d'équipe devra être impeccable.

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

ÉTAPE 9

Inspection, analyses et tests

LE PLUS BEL ACHAT PEUT S'AVÉRER ÊTRE LE PIRE INVESTISSEMENT.

Nous évaluerons tous les aspects importants liés au bâtiment. Ensemble nous pourrons juger l'impact que chacun d'eux aura sur la valeur marchande de la propriété. Nous pourrons aussi figurer un profil d'échéancier qui vous aidera à planifier les dépenses que vous aurez à effectuer suivant l'achat. Ce qui nous permettra, ensemble, d'assurer un bon investissement pour éviter les pièges en lien avec le «coup de coeur» non rationnel.

Lors des visites et lors des différents tests et inspections, nous évaluons tous les aspects de la propriété qui auront un impact sur le prix.

Usure normale et âge

Entretien et améliorations

Déclaration du vendeur

PRÉCISIONS

L'usure normale sera probablement en lien avec l'année de construction, donc nous pourrons le constater lors de la visite des lieux,

L'entretien et les améliorations nécessaires pourraient possiblement faire partie des points à discuter avec le vendeur lors de la négociation et peut-être possiblement ajouté aux conditions de l'offre d'achat.

Le formulaire «déclaration du vendeur» fera l'état des lieux selon les principaux éléments qui auront un impact important sur la propriété. Assurément, des points qui seront confirmés lors de l'inspection.

ÉTAPE 10

Notaire

RENDEZ-VOUS CHEZ LE NOTAIRE

MON 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...

- 2 pièces d'identité;
- Carnet de chèques (voir votre notaire pour les ajustements);
- Preuve d'assurance habitation.

Je vous épaulerai afin d'en assurer le bon déroulement.

Déménagement

Les lieux présentement occupés devront être libres pour _____ h le _____

SERVICE QUÉBÉCOIS DE CHANGEMENT D'ADRESSE

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

www.quebec.ca/gouv/services-quebec/demenager/

PRÉPARATIFS ET DÉMARCHES

Obtenir des soumissions d'entreprises de déménagement

_____ **T :** _____ **$** _____

_____ **T :** _____ **$** _____

AVISER DU CHANGEMENT D'ADRESSE

- ☐ Postes Canada

SERVICES GOUVERNEMENTAUX

- ☐ Revenu Canada
- ☐ Revenu Québec
- ☐ Allocations familiales
- ☐ Assurance maladie
- ☐ Régie des Rentes du Québec
- ☐ SAAQ

AUTRES

- ☐ Aviser les sites internet sur lesquels vous passez des commandes en ligne
- ☐ Parents et amis

RÉGLER ET FERMER LES COMPTES SUIVANTS

- ☐ Eau
- ☐ Électricité
- ☐ Compagnie de téléphone
- ☐ Fournisseur - câble/internet
- ☐ Détaillant de gaz/mazout
- ☐ Compagnie système d'alarme

ANNULER LES LIVRAISONS À DOMICILE

- ☐ Journaux
- ☐ Abonnement
- ☐ Revues

AVISER LES COMPAGNIES D'ASSURANCE

- ☐ Habitation
- ☐ Auto / véhicules
- ☐ Vie Maladie / Santé / Médicaments

AVISER LA COMMISSION SCOLAIRE

- ☐ Bulletins - relevés scolaires
- ☐ Horaire et trajet des autobus

DOCUMENTS LÉGAUX

- ☐ Notaire
- ☐ Avocat
- ☐ Réviser ou ajuster votre testament au besoin

PROFESSIONNELS DE LA SANTÉ

- ☐ Médecins
- ☐ Dentistes
- ☐ Optométristes
- ☐ Pharmacies

INSTITUTIONS FINANCIÈRES

- ☐ Cartes de crédit
- ☐ Banque/Caisse populaire Desjardins
- ☐ Autres

CARTES DE MEMBRES

- ☐ Club et association
- ☐ Bibliothèque

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 (s'il y a lieu)	$
Inspection du bâtiment et autres experts	$
Frais divers	$
Taxe sur la prime d'assurance du prêt hypothécaire	$
Frais juridiques et honoraires du notaire	$
Ajustements et répartition des taxes	$
Droits de mutation (taxe de bienvenue)	$
Frais de déménagement	$
Rénovations et améliorations	$
Raccordement aux services publics (maison neuve)	$
Autres (Bell, Vidéotron, etc.)	$
Total de vos dépenses	$

DE VOS HABITUDES DE VIE

DE VOS OBJECTIFS

DE VOTRE MISE DE FONDS

CALCULER

votre budget mensuel

ASSURANCE
Maison
Santé
Vie

ENFANTS
Activités extrascolaires
Fournitures scolaires
Frais de scolarité
Frais médicaux

ÉPARGNES
Compte d'épargne retraite
Compte de placement

IMPÔTS
Fédéraux
Provinciaux

LOGEMENT
Câble/satellite
Corbeille et élimination des déchets
Hypothèque ou loyer
Eau et assainissement
Électricité
Entretien
Essence
Internet
Services de nettoyage
Stocks
Téléphone cellulaire
Téléphone à domicile
Gaz naturel/mazout

TOTAL GÉNÉRAL

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

TRANSPORT
Assurances
Autorisation
Bus/taxi
Carburant
Entretien
Frais de stationnement
Paiement de véhicule

Notes

Notes

RE/MAX DU CARTIER

Agence immobilière

REMAXDUCARTIER.COM