



RE/MAX ALLIANCE

PROCESSUS D'ACHAT

Présenté par Veronika Savelova

Financement

Pré-approbation hypothécaire

AVANTAGES:

- 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 fond
- vous garantie un taux hypothécaire
- prouve votre sérieux comme acheteur potentiel

VERONIKA SAVELOVA - COURTIER IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



Mise de fond

Une mise de fond inférieure à 20% du prix d'achat requiert que le prêt hypothécaire soit obligatoirement assuré par une entreprise offrant ce type d'assurance, par exemple:

- La société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL)
- Canada Guaranty
- Genworth Canada

La prime pour obtenir cette assurance peut être payée comptant ou être ajoutée au moment du prêt selon un pourcentage variable en fonction du risque. La taxe provinciale sur cette assurance est payable lors de la signature chez le notaire.



Programmes d'accession à la propriété:

Le RAP:

Le Régime d'accession à la propriété est un programme gouvernemental qui vous permet d'emprunter sur vos REER, 70 000\$ par couple, pour acheter ou construire votre maison, et ce, sans payer d'impôts. Vous avez ensuite 15 ans pour rembourser la somme empruntée sans intérêts.

Le prêt rénovation intégré:

Le prêt rénovation est intégré à votre prêt hypothécaire. La mise de fond sera calculé sur le montant du prix total (prix d'achat + montant pour les rénovation).

L'Incitatif à l'achat d'une première propriété:

Avec une mise de fond de 5%, la SCHL pourrait également vous prêter, sans intérêt, 5% du prix d'achat de votre propriété pour votre mise de fond afin de permettre d'économiser sur vos versements hypothécaire mensuels.

La ville:

En consultant les sites de différentes municipalités, plusieurs programmes et subventions sont offerts. Par exemple, la ville de Montréal offre un crédit de droit de mutation lors de l'achat d'une propriété.



Dépenses et frais indirects

- Inspection du bâtiment et autres expertises : 400\$-1000\$
- Frais juridiques et honoraires du notaire : 1100\$-1700\$
- TPS/TVQ (construction neuve ou autres) : 14,975%
- Droit de mutation (taxe de bienvenue) : entre 1% et 2,5%
- Ajustement et repartition de taxes foncières : variable
- Frais SCHL (variable selon le rapport prêt/valeur) : entre 0.6% et 4,5% + taxe provinciale
- Frais de déménagement
- Rénovations et réparations
- Meubles, appareils ménagers, peinture, ect

VERONIKA SAVELOVA - COURTIER IMMOBILEIR RÉSIDENTIEL





SOUVENEZ-VOUS :

La propriété que vous achetez
aujourd'hui à surenchère sert de
comparable pour les propriétés
vendues demain.

PROCESSUS D'ACHAT GUIDÉ

Les facteurs importants



**Critères de
recherche**



Visites



Promesse d'achat

Critères de recherche

Determination des besoins

- Le lieu (ville / arrondissement / quartier)
- Le type de propriété (Unifamiliale / Condo / Terrain / Plex)
- Les caractéristiques (CAC / SDB / Garage / Stationnement / Terrain / Piscine / Balcon / Nbr d'étages)
- État des lieux (Rénové ou Neuf / Habitable / À rénover)
- Services à proximité (écoles, hôpital, transport en commun)
- Compromis acceptables





Visites

Éléments à considérer lors de visites:

- L'état général de l'extérieur (toit, gouttières, revêtement, peinture, etc.)
- Les frais de chauffage, l'isolation
- La qualité et la circulation de l'air
- Les traces de moisissure ou de fuites d'eau
- Des fenêtres coincées ou des planchers inégaux (car ils peuvent être des indices d'un problème de structure)
- L'approvisionnement en eau
- La pression d'eau (en actionnant les chasses d'eau et les robinets)
- Les installations septiques
- La qualité du sol (zone inondable ou d'éboulement)
- Enfin, les commentaires que la propriété vous inspire



Rédaction de la promesse d'achat et détermination des conditions

Détermination du prix: évolution du marché depuis l'acquisition / étude des comparables / la compétition (rareté ou abondance).

Le financement : preuve sans conditions dans les 10-15 jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat.

Inspection: 5 à 10 jours suivant l'acceptation et 4 jours additionnels pour prendre connaissance du rapport.

Examen du certificat de localisation et autres documents

Date de l'acte notarié et prise de possession : ce délai est flexible et peut faire partie des négociations.



LIEN JURIDIQUE

Après la réalisation de toutes les conditions, sauf la signature de l'acte de vente, le lien juridique est créé.



- Trouver un notaire afin que le vendeur, les créanciers, l'arpenteur et l'assureur lui envoient les documents.
- Trouver un assureur avant la date de l'acte notarié car le notaire aura besoin de communiquer l'information à propos de la couverture à votre créancier.
- Le notaire vous contacte pour deux rendez-vous. Le premier pour vous faire signer les documents du prêt hypothécaire et le second, pour la signature des documents de vente.
- En fonction de la date d'occupation, assurez-vous de faire le transfert de responsabilité d'Hydro-Québec, de Gaz Métropolitain, de chauffe-eau, du système d'alarme, ect.

Source: www.oaciq.com

VERONIKA SAVELOVA - COURTIER IMOBILIER RÉSIDENTIEL



Veronika Savelova

C O U R T I E R I M M O B I L I E R
R É S I D E N T I E L

À
V o t r e
S e r v i c e

