



Ne vise pas à solliciter les propriétaires de maisons déjà inscrites ou des acheteurs déjà sous contrat. Les renseignements que contient ce livret sont fournis à titre de référence seulement. Les Services immobiliers Royal LePage ne garantissent aucun résultat particulier découlant de l'utilisation de ce livret. Les marques peuvent faire l'objet d'une licence.

© Brookfield Real Estate Services Inc, 2011

Guide d'achat de Royal LePage :
Les éléments clés de l'achat d'une maison

L'achat d'une maison peut être à la fois palpitant et intimidant. Le présent guide offre un aperçu des étapes que votre courtier immobilier de Royal LePage et vous devez suivre pour rendre votre recherche fructueuse.

Déterminer ce que vous pouvez vous permettre d'acheter

L'achat d'une maison entraîne des coûts ponctuels et des dépenses mensuelles. Le coût ponctuel le plus important est le versement initial, qui représente habituellement de 5 à 25 % du prix total de la propriété.

En plus du prix d'achat, de nombreuses autres dépenses ponctuelles auxquelles vous pouvez vous attendre sont énumérées dans le présent document.

Obtenir un prêt hypothécaire préautorisé

Un prêt hypothécaire préautorisé vous protège contre les augmentations de taux d'intérêt pendant que vous recherchez votre nouvelle maison.

Votre courtier immobilier de Royal LePage et votre spécialiste en prêts hypothécaires vous aideront à trouver la maison qui vous convient et à choisir la meilleure solution de financement.

Lorsque vous aurez trouvé la maison que vous souhaitez acheter, vous devrez fournir les documents suivants pour confirmer le financement :

- 1 Une copie de la fiche d'inscription de la propriété.
- 2 Une copie de l'offre d'achat ou du contrat conclu avec l'entrepreneur.
- 3 Les documents de confirmation d'emploi, de revenu et de préautorisation du prêt hypothécaire.

Les principaux éléments d'une offre

Le prix

Selon les conditions du marché local, votre opinion quant à la valeur de la propriété et les renseignements fournis par votre courtier immobilier Royal LePage en matière de marketing, le prix que vous offrez peut être différent du prix demandé par le vendeur.

Le dépôt

Le dépôt démontre votre bonne foi et sera déduit du prix d'achat au moment de la clôture de la vente. Votre courtier immobilier Royal LePage peut vous donner des conseils quant au montant approprié.

Les modalités

Elles portent sur le prix total que vous offrez et sur le financement. Vous pouvez vous charger vous-même d'obtenir le financement de votre achat ou demander de reprendre le prêt hypothécaire du vendeur, en particulier si le taux d'intérêt dont il est assorti est avantageux.

Dépenses ponctuelles habituelles

Dépense	Paielement
Demande de prêt hypothécaire et frais d'évaluation (le cas échéant)	Au moment de la demande
Inspection de la propriété (facultatif)	À l'inspection
Frais juridiques	À la clôture
Débours judiciaires	À la clôture
Arpentage de la propriété (parfois fourni par le vendeur)	À la clôture
Droits de mutation immobilière, taxes sur les actes translatifs ou les achats de propriété (au Québec, dans les 3 mois suivant la transaction)	À la clôture
Ajustement des intérêts hypothécaires et frais d'acquisition (le cas échéant)	À la clôture
Ajustements pour les services publics, l'impôt foncier, etc.	À la clôture
Assurance hypothécaire (et droits de demande, le cas échéant)	À la clôture
Assurance habitation et assurance de biens	À la clôture et en permanence

Dépenses mensuelles

Les dépenses mensuelles des propriétaires correspondent habituellement aux versements hypothécaires, à l'entretien, aux assurances, aux charges de copropriété, aux impôts fonciers et aux services publics.

Les conditions

L'offre peut entre autres être « conditionnelle à l'inspection de la maison », « conditionnelle à l'obtention du financement » ou « conditionnelle à la vente de la propriété de l'acheteur ».

Les inclusions et les exclusions

Ces catégories peuvent comprendre les électroménagers et certains accessoires fixes ou éléments décoratifs, comme l'habillage des fenêtres et les miroirs.

La date de clôture de la transaction ou de prise de possession

Il s'agit généralement de la date du transfert officiel du titre de propriété et des fonds, à moins d'avis contraire.

Comment faire une offre

Lorsque vient le temps de faire une offre, votre courtier immobilier Royal LePage peut vous fournir des renseignements sur le marché actuel et vous aider à préparer votre offre.

Votre courtier immobilier communiquera votre offre, parfois appelée « offre d'achat », au vendeur ou au représentant du vendeur, en votre nom. Il arrive parfois que plus d'une offre soit présentée en même temps pour une propriété. Votre courtier immobilier vous guidera tout au long de ce processus.

Offre d'achat : document juridique précisant les conditions générales de votre offre d'achat sur la maison. L'offre peut être « ferme » ou « conditionnelle ».

Offre d'achat ferme

Ce type d'offre est habituellement préférable pour le vendeur parce qu'elle signifie que vous êtes prêt à acheter la maison sans condition. Si l'offre est acceptée, la maison est à vous.

Offre d'achat conditionnelle

Ce type d'offre signifie que vous avez posé une ou plusieurs conditions à l'achat. Par exemple, l'offre peut être « conditionnelle à l'inspection de la maison », « conditionnelle à l'obtention du financement » ou « conditionnelle à la vente de la propriété de l'acheteur ». La maison n'est pas vendue tant que toutes les conditions ne sont pas remplies. Au Québec, ce type d'offre est une « Promesse d'achat ».

Acceptation de l'offre

Votre offre d'achat sera présentée dès que possible. Le vendeur pourra accepter l'offre, la rejeter ou présenter une contre-proposition. La contre-proposition peut toucher le prix, la date de clôture ou toute autre variable. Les offres peuvent être présentées successivement par les deux parties jusqu'à ce qu'il y ait entente ou que l'une ou l'autre partie mette fin aux négociations.

Retenir les services d'un conseiller juridique

Le rôle du conseiller juridique est de représenter vos intérêts et de fournir la documentation juridique requise. Votre courtier immobilier Royal LePage peut vous fournir les noms de conseillers juridiques spécialisés en immobilier.

Le processus juridique diffère d'une province à l'autre. Votre courtier immobilier ou votre conseiller juridique vous donnera des conseils relativement aux étapes à suivre avant d'obtenir les clés de votre nouvelle maison.

Faire inspecter la maison (facultatif)

L'inspection de la maison par un inspecteur qualifié contribuera à confirmer que vous avez fait le bon choix (les coûts varient). Lorsque l'inspection est terminée, vous pouvez demander un rapport complet par écrit ainsi qu'une estimation des coûts pour toutes les réparations nécessaires.

Nous vous accompagnons dans chacune des étapes

Les courtiers immobiliers Royal LePage vous font profiter de leurs connaissances et de leur expertise inestimables dans le cadre de votre expérience d'achat de maison. Ils répondent à tous vos besoins, et ce, des étapes de la recherche et de l'achat à l'étape du déménagement. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec le bureau Royal LePage de votre région.

Pour obtenir de plus amples renseignements relativement à l'achat d'une maison, veuillez visiter le site www.royallepage.ca.

