

# LE GUIDE POUR ACHETER UNE PROPRIÉTÉ EN 2017

---

Comment trouver la maison de vos  
rêves à votre prix désiré





Dans le monde d'aujourd'hui, les acheteurs ont accès à plusieurs technologies pour trouver leur maison de rêve, malgré cela, effectuer une telle recherche peut prendre du temps et cette dernière doit être faite de façon minutieuse – peu importe que l'acheteur en soit à son premier achat de maison ou un vétéran qui en a acheté plusieurs au cours des dernières années.

Veillez utiliser ce guide afin de vous aider lors de vos navigations pour trouver votre maison. C'est ainsi que vous deviendrez encore plus compétent sur le fait de savoir quoi chercher pour trouver votre demeure idéale et, à la fin, réussir à trouver la bonne propriété à acheter en 2017.

# PRÉPARER VOS FINANCES

---



PLANIFIER VOS  
ÉCONOMIES



AUGMENTER  
VOTRE  
COTE DE CRÉDIT

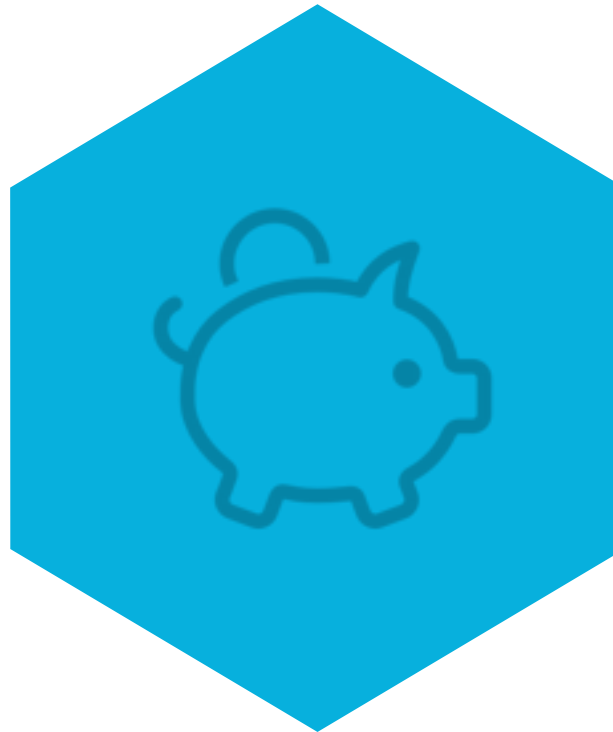


PRÉ-  
APPROBATION  
D'UNE  
HYPOTHÈQUE



COMMENCEZ À  
CHERCHER  
UNE MAISON

Il y a plusieurs conditions nécessaires à respecter avant de se lancer sur le marché et de commencer à chercher au travers les inscriptions. Vous allez devoir mettre beaucoup d'argent de côté pour cette nouvelle maison, rehausser votre cote de crédit ainsi qu'obtenir un prêt pré-approuvé pour une maison.



---

## PLANIFIER VOS ÉCONOMIES

Il est de plus en plus difficile d'obtenir un prêt hypothécaire, car les prêteurs à l'échelle nationale continuent d'avoir des normes de prêt très sévères. C'est pourquoi les emprunteurs considérés comme étant potentiels doivent avoir un capital élevé afin de pouvoir sécuriser leur prêt hypothécaire.

Avant de penser à l'achat d'une maison, il est primordial que vous accumuliez du capital. Cette mise en place d'économie va vous aider à convaincre les prêteurs que vous êtes prêt à devenir propriétaire et à prendre en charge les paiements subséquents de l'hypothèque avec une grande facilité.



# AUGMENTER VOTRE COTE DE CRÉDIT

Dans la réalité d'aujourd'hui, la vigueur du pointage de crédit des emprunteurs potentiels est l'autre facteur qui est très fortement pris en considération par les créanciers. La mesure est simple : plus votre cote de crédit est élevée, plus vous allez bien paraître aux yeux de ces derniers.

Afin d'améliorer votre pointage de crédit et vos chances en termes de sécurité, non seulement pour un prêt hypothécaire mais aussi pour obtenir des conditions de prêts favorables, il est très important d'effectuer le paiement de vos factures en totalité dans les délais requis. D'autant plus, l'importance d'éliminer vos dettes qui sont en circulation et d'éviter de prendre de nouvelles lignes de crédit.



---

# OBTENEZ UNE PRÉ-APPROBATION HYPOTHÉCAIRE

Après avoir effectué toutes les procédures en ordre par rapport aux finances, il est temps de se tourner vers les créanciers afin d'être en mesure d'obtenir une pré-approbation pour un prêt immobilier.

Au moment où votre pré-approbation est acceptée, vous allez pouvoir trouver un agent immobilier qui vous réfèrera à plusieurs banques. En bout de ligne, le choix vous reviendra, alors optez pour celui qui est le meilleur pour vous ainsi que pour vos finances à long terme.



---

# COMMENCEZ À CHERCHER UNE MAISON

Un coup toute la sale besogne terminée, c'est maintenant le commencement d'une longue recherche pour trouver votre nid idéal. C'est pourquoi vous allez devoir sérieusement vérifier toutes les inscriptions disponibles dans la région où vous désirez acheter votre nouvelle propriété.

Cela étant dit, trouver un agent d'acheteurs qui possède une très bonne connaissance du marché immobilier local serait un grand plus pour vous. Ce dernier devra également avoir une bonne réputation concernant le fait de prendre en considération les préférences et le budget de ses clients afin de leur dénicher la maison de leur rêve, tout en respectant leurs critères.



L'argumentation ne sera pas facile si l'on tient compte que les agents immobiliers d'expérience vont mettre tous leurs traits de qualité sur table au moment de discuter avec leurs clients : un bon savoir-faire au sujet des techniques de négociations, une bonne connaissance de l'aménagement immobilier local, des connaissances juridiques et le fait de donner des conseils approfondis aux acheteurs de maison concernant la manière d'aborder l'ensemble de ce processus.

Ainsi, vous aurez une petite idée de quoi vérifier afin d'engager le meilleur agent immobilier possible.



# POURQUOI TRAVAILLER AVEC UN AGENT?

---



## Expertise du marché

Afin de faire un travail de qualité, les agents immobiliers doivent posséder des connaissances complexes sur des choses variées, telles que de se tenir informés où la valeur du marché immobilier est en hausse, ou bien connaître les meilleures crèmeries et les salles de concert.

Avec la technologie qui est à portée de main, n'importe qui peut aller faire une recherche sur Google pour les statistiques immobilières et obtenir également l'information sur la communauté locale. Par contre, prenez en note que les agents immobiliers sont constamment informés sur toutes ces informations grâce à leurs réseaux qui ont été conçus en vertu de pouvoir fournir aux futurs acheteurs tout ce dont ils ont besoin de connaître sur leur marché désiré.

# POURQUOI TRAVAILLER AVEC UN AGENT?

---



## **Les techniques de négociation**

Faire affaire avec un agent immobilier vétéran signifie que les anciennes techniques de vente vont ressortir. Plongez dans ce processus en toute confiance avec un agent d'acheteurs expérimenté, qui a prouvé son expérience en obtenant de grand prix et en fournissant les meilleures conditions possibles pour leurs clients précédents.

# POURQUOI TRAVAILLER AVEC UN AGENT?

---



## Connaissance juridique

La plupart des acheteurs de maison n'ont aucune connaissance à propos du jargon juridique – c'est pourquoi qu'en engageant un agent immobilier d'expérience, ils peuvent s'épargner la peine d'essayer de comprendre tous ces termes; le dit agent s'occupera de tout pour eux.

Vous pouvez éviter de vous casser la tête avec tous ces termes qui sont incompréhensibles à vos yeux, car les agents immobiliers sont initiés quotidiennement avec ce genre de langage (accord d'achat de maison, documents juridiques, etc). Ce qui veut dire que vous n'aurez pas besoin de perdre du temps à étudier et à tenter de comprendre le droit immobilier.

# POURQUOI TRAVAILLER AVEC UN AGENT?

---



## Réseaux de référence

Il ne faut pas se cacher que l'achat d'une maison représente beaucoup plus de participation que de seulement parcourir les inscriptions et de faire des offres. Plus précisément, il faut traiter avec les créanciers, les compagnies d'assurances en droit de la propriété, les évaluateurs et plusieurs autres professionnels dans le secteur immobilier qui vous donneront un grand coup de main sur les contrats de vente.

Afin de bien développer leurs réseaux de fournisseurs, les agents travaillent sans relâche. De plus, ils établissent des relations avec des professionnels et des entreprises renommées, qui vont savoir comment mener les affaires correctement et efficacement.

# FACTEURS DE RECHERCHE IMMOBILIÈRE

---



## CONDITION

Il est primordial de faire évaluer les propriétés en vente afin de savoir lesquelles sont en meilleures conditions et lesquelles nécessitent un investissement en termes de réparations.



## GRANDEUR ET GENRE

Avant de commencer vos recherches de propriétés, il est essentiel de mettre en place vos critères tels que la grandeur, les préférences de style, etc.



## PRIX

Pour ne pas occasionner de perte de temps, veuillez affiner en premier lieu vos recherches en fonction du prix que vous êtes prêt à investir. Ainsi, il y aura seulement



## L'EMPLACEMENT

Il faut également déterminer dans quelles régions, villes ou quartiers vous voulez vous installer afin de pouvoir vivre votre vie de rêve et être heureux.



---

## CONDITIONS

Le risque d'avoir des défauts sur une propriété ne dépend pas seulement de l'année de construction de cette dernière. Peu importe si vous aimez les constructions récentes des deux dernières années ou celles qui ont été construites dans les alentours du XXe siècle, elles ont tous autant de chance d'avoir des imperfections minimales ou même majeures. Portez une attention particulière aux points suivants, car il s'agit des principaux problèmes que vous pouvez rencontrer:

# CATÉGORIES

---



## Problèmes

**La Fondation:** Soyez alerte à toutes les fissures, les cassures, la moisissure et les ravageurs que vous pouvez trouver à la proximité de la fondation. Ces derniers sont de grands signaux d'alarme à prendre en considération, car ceux-ci vous indiqueront de passer à la prochaine inscription sur votre liste.

**Puissance et chaleur:** Ce sont des signes révélateurs auxquels on peut se fier pour savoir si la propriété a besoin de mises à jour importantes telles que des interrupteurs défectueux et un mauvais câblage. De plus, surveillez l'isolation, les systèmes d'air et de chauffage à faible rendement ainsi que les fuites provenant des fenêtres.

**Extérieur:** Veuillez inspecter attentivement le revêtement, les toitures, les volets de fenêtres, les trous et les fissures dans les murs. De plus, n'oubliez pas de regarder avec une grande attention la cour incluant les allées, les piscines, les hangars et les autres espaces extérieurs afin de ne passer à côté d'un seul défaut éventuel.

**Odeurs:** N'oubliez pas, l'odorat ne ment pas! Peu importe si quelque chose autour ou à l'intérieur d'une propriété provoque une réaction physique – que ce soit la qualité de l'air en général ou un problème spécifique relié à la moisissure- ces dites propriétés n'en valent vraiment pas la peine!



---

## GRANDEUR ET TYPE

Un point qui est incontestablement impératif à considérer, c'est de savoir quelle grandeur et quel type de propriété serait à la fois acceptable et désirée, peu importe dans quelle situation vous vous trouvez. Par exemple, une famille qui s'agrandit ou un couple qui recherche un nid douillet pour leur retraite.

Votre agent immobilier vous montrera plusieurs inscriptions, chacune d'elle ayant sa propre configuration, grandeur et style. C'est pourquoi il est important qu'il connaisse ce que vous voulez à l'intérieur de la maison, avec quoi vous pouvez vivre et le nombre de pièces désirées.



# GRANDEUR ET TYPE

---



## Type

Tout dépendamment du genre de résidence que vous voulez acheter, cela ne veut pas dire qu'elles seront disponibles dans toutes les communautés. Par exemple, vous aurez plus de chance de trouver des maisons en rangée dans les villes, tandis que les ranchs sont plus présents dans les banlieues et dans les zones rurales.

En dépit de votre préférence de style de maison, chacun possède ses propres avantages. C'est-à-dire que si vous vivez dans un condo situé dans une zone urbaine, vous allez être choyé de pouvoir vous rendre à pied à tous les services dont vous avez besoin vu leur grande proximité : les épiceries, les gymnases, les théâtres, etc.

Par contre, si vous désirez acheter une maison indépendante, une propriété unifamiliale en banlieue, ce sera différent. Les services sont plus éloignés, mais vous aurez toutefois l'occasion de pouvoir jouir d'une grande intimité et d'un espace extérieure où vos enfants pourront en profiter au maximum.

En vertu du type de maison que vous désirez, il y a un autre point important à prendre en considération, dont notamment le nombre de propriétaires que la résidence a eu auparavant. Évidemment, les inscriptions de maisons d'occasion ont tendance à se vendre beaucoup moins chères que celles d'une nouvelle construction. Alors, si votre coup de cœur est une maison neuve, il faut songer au fait que l'acompte demandé risque d'être plus élevé que si vous optez pour une résidence ayant déjà eu un ou des propriétaires.



---

## **PRIX**

Rendu à cette étape, vous avez maintenant une idée précise de la manière dont vous devez effectuer la recherche de votre maison, en plus d'avoir un budget spécifique pour faire l'achat de celle-ci. Cela étant dit, si vous envisagez de soumettre une offre d'achat sur une maison, il y a d'autres considérations financières qu'il faudra prendre en ligne de compte.

# PRIX

---



## Facteurs de prix

Il est important de déterminer le montant maximum que vous êtes capable d'absorber en termes de prêt hypothécaire avant de commencer à effectuer la visite de maison proposée par votre agent immobilier. Vous pourrez d'ailleurs faire ce calcul en navigant sur internet afin de trouver l'une des innombrables calculatrices hypothécaires disponibles en ligne. Lorsque vous l'aurez trouvée, vous devrez entrer les chiffres représentant votre situation financière – votre revenu actuel, le revenu que vous projetez, vos économies, etc – le tout

vous aidera à savoir jusqu'à quel montant votre prêt hypothécaire peut aller sans que vous ne deviez serrer la ceinture. Il n'y a pas juste les finances à prendre en considération, il faut également tenir compte des paiements comme l'assurance habitation et les taxes foncières. De plus, tout dépendamment du secteur choisi pour votre maison, les propriétaires de maison/condo ont des frais de copropriété ou d'assurance contre les inondations à déboursier.



---

# L'EMPLACEMENT

La plupart des propriétaires potentiels se posent énormément de question au cours de la recherche de leur nouvelle propriété, telles que : Quelles sont les entreprises à proximité? Quelle est la qualité du système scolaire de cette région? Où est situé le transport en commun le plus proche? Ce sont ce genre de questions que vous devrez vous demander lors de ce processus.

Vous allez certainement avoir un coup de cœur pour l'espace habitable d'une maison, de la cour arrière ou même pour le revêtement de la toiture. Cependant, il faudrait songer à se renseigner sur ce que cette communauté peut offrir autant à vous qu'à votre famille. Ce n'est pas seulement de tenir compte du fait d'être à proximité de commodités pertinentes et utiles, mais aussi de s'assurer que la valeur marchande de cette propriété est juste et équitable en fonction de ce qu'elle offre.

# L'EMPLACEMENT

---



## Facteurs de localisation

**Trajet domicile/travail:** Lors d'une tournée de visite des propriétés qui vous intéresse, il faut penser à bien considérer le trajet entre le travail et le domicile pour tous les membres qui habiteront avec vous. Alors, il faudra bien se renseigner sur les horaires d'autobus et des trains locaux, ainsi que les autoroutes les plus proches afin d'éviter tout malentendu ou retard.

**Pour ceux qui ont une famille avec un ou des enfants en bas âge,** il faut prendre le temps de bien s'informer à savoir s'il y a des garderies renommées à proximité de leur future demeure. Il est primordial de trouver « l'endroit idéal », celui qui saura offrir des soins de qualité à leurs enfants.

**Système scolaire:** La qualité du système scolaire a une grande influence sur la valeur du marché immobilier et sur l'évolution de la communauté. C'est pourquoi il s'agit d'un point important, peu importe le fait d'avoir ou de ne pas avoir d'enfants pour le moment.

**Services publics:** Afin d'avoir une idée de la communauté qui réside dans le secteur de la demeure qui vous intéresse, pensez à vous informer sur les services publics offerts à proximité de ce secteur. Par exemple, les hôpitaux, les services de police locale et d'incendies, ainsi que les services municipaux.



## Facteurs de localisation (suite)

**Crime:** Ce qui peut également avoir un impact important sur la valeur marchande immobilière à long terme, ce sont les crimes commis dans ce secteur. Donc, les acheteurs potentiels devraient prendre le temps de vérifier le taux et le nombre de crime commis dans la région de la propriété qu'ils désirent acheter.

**Magasins et attractions:** Les acheteurs potentiels accordent autant d'importance au fait de savoir qu'il y a une panoplie d'activités agréables et d'endroits intéressants à visiter à proximité de leur nouvelle propriété que de trouver une résidence qui leur est convenable. De là l'importance de se poser quelques questions, telles que : où sont situées les meilleures boutiques de vêtements? Est-ce qu'il y a des restaurants proche de cette dite demeure?

**Eau et électricité:** Il est essentiel de prendre connaissance de tous les travaux effectués en plomberie et en électricité sur la propriété ou aux alentours de celle-ci. Afin d'éviter que des problèmes ne soient engendrés, il est d'une importance capitale de s'informer sur les antécédents de votre future demeure, comme de vous renseigner s'il y a déjà eu des bris de tuyaux et des pannes de courant dans cette région.

**Situation de la propriété:** Dans cette région, quel est le modèle de maison qui est le plus fréquent? Est-ce que ce sont des copropriétés ou des maisons neuves? Cela aussi peut avoir un impact sur la valeur marchande immobilière et sur la croissance de la population du quartier.

# OFFER AND CLOSING

---



DÉTERMINER LA  
MEILLEURE  
OFFRE D'ACHAT



FAIRE UNE  
INSPECTION  
DE LA PROPRIÉTÉ



FERMETURE  
DU DOSSIER



TRAITER LA  
LOGISTIQUE

Après avoir complété une recherche intensive dans tout le marché local et s'être penché sur la vente de la maison désirée, c'est le moment d'entrer dans le processus d'achat à pleine vitesse. Évidemment, faire une offre d'achat n'est qu'une étape parmi tant d'autres dans la vente d'une propriété. Il y a une multitude de choses à faire une fois les papiers obtenus et avoir mis les barres sur les « t » et les points sur les « i ».



---

# DÉTERMINER LA MEILLEURE OFFRE D'ACHAT

Alors que tous ceux qui vendent une propriété sur laquelle vous aller enchérir ont une liste de prix spécifique, cela ne veut pas forcément dire que votre première(ou deuxième ou troisième) offre doit répondre à toutes leurs exigences de prix. De là l'importance d'avoir un agent immobilier, car ce dernier prendra place à la négociation avec les vendeurs en fonction du prix qui vous convient. Il y a certains points importants à vérifier avant de produire une offre d'achat. Par exemple, au cours des dernières années ou de celle en cours, combien de maison de ce quartier ont été vendues, quel type de propriété s'est vendu, combien de temps sont-

elle restées sur le marché avant leur vente, ainsi que tous les détails pouvant être pertinents et que votre agent immobilier pourra s'occuper.

Afin de bien comprendre toutes les informations, vous pouvez demander à votre agent de produire une Analyse de Marché Comparative (AMC). À partir de ce document, vous serez en mesure de figurer ce que vous allez offrir pour une maison en vente. Il est important de prendre en note que vous n'êtes probablement pas le seul acheteur intéressé par cette propriété et que ces derniers peuvent





---

# FAIRE UNE INSPECTION DE LA PROPRIÉTÉ

Lorsqu'un vendeur accepte temporairement votre offre d'achat sur sa propriété, c'est le moment de faire une inspection de la propriété. Lors de la dite inspection, il faudra passer au peigne fin le terrain et la résidence afin de vous assurer que tout est en ordre. Tout problème doit être pris au sérieux – peu importe que ce soit un vieux câblage ou une toiture fragile – le tout doit être mentionné au vendeur afin de déterminer qui va prendre en charge ces dits problèmes.

Afin de conclure une entente avec le vendeur concernant les problèmes autant intérieurs qu'extérieurs de la résidence, il sera de mise de consulter votre agent pour qu'il puisse vous aider dans ce processus de décision.

Après avoir reçu la confirmation de l'inspecteur comme quoi tout semble être en ordre dans la propriété et que les deux parties veulent toujours aller de l'avant, il est temps de passer à la signature de la paperasse et de conclure cette transaction.



---

## FERMETURE DU DOSSIER

Vous êtes sur le point de conclure la transaction et d'enfin pouvoir posséder votre propre maison...Par contre, avant de passer à l'achat officiel, il est important de porter une attention particulière à tous les petits détails possibles qui doivent être traités dans le bon ordre. Par chance, votre agent immobilier sera là pour vous aider avec toutes ces tâches, comme d'être présent pour faciliter toute la paperasse envers votre prêteur hypothécaire et lors de la signature des formulaires requis.

Après avoir consacré beaucoup de votre temps sur la recherche d'une maison, il est essentiel de vérifier tous les documents et l'accord d'achat afin de vous assurer que les deux parties sont sur la même longueur d'onde. Il y a beaucoup de transactions qui tombent à l'eau au dernier moment en raison d'une mauvaise communication entre le vendeur et l'acheteur. Donc, veuillez travailler de manière assidue avec votre agent immobilier pour que la transaction passe la ligne d'arrivée dans un temps opportun et que tout soit fait efficacement.



---

## TRAITER LA LOGISTIQUE

La transaction est maintenant terminée! Vous commencez à emménager toutes vos choses dans votre nouvelle demeure. Il vous reste une dernière étape à franchir. Plus précisément, il faudra penser à effectuer votre changement d'adresse pour vos services, pour la poste et ensuite vous installer dans votre nouvelle demeure. Cependant, comme lors du processus de clôture, il faudra penser à ne pas faire ce déménagement seul. Un agent immobilier de premier ordre prendra le temps nécessaire pour ses clients afin

de s'assurer que la transition dans leur nouvelle propriété se passe convenablement et sans maux de tête.

D'ailleurs, un agent immobilier de qualité gardera contact avec ses clients, prendra le temps de s'informer des progrès réalisés sur leur nouvelle demeure et demandera également des nouvelles de toute leur famille.

# POUR PLUS D'INFORMATIONS

---



[katie.desbiens@remax-quebec.com](mailto:katie.desbiens@remax-quebec.com)  
450-466-6000



[lena.glavinovich@remax-quebec.com](mailto:lana.glavinovich@remax-quebec.com)  
450-466-6000

J'apprécie grandement travailler avec les acheteurs afin de les aider à trouver la maison de leurs rêves. Alors, si vous avez l'intention de débiter une recherche de propriété, il me ferait un grand plaisir de vous accompagner dans ce grand projet. Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à communiquer avec moi par courriel ou par téléphone.