

Guide ACHETEUR



ANNIE HELEGDA
COURTIER IMMOBILIER

Bonjour!



JE SUIS ANNIE HELEGDA.

enchanté de faire votre connaissance !

En tant que courtier immobilier, je suis passionnée par l'accompagnement de mes clients dans la recherche de la maison de leurs rêves. Grâce à ma connaissance approfondie du marché local et à mon engagement à comprendre leurs besoins et préférences uniques, je m'efforce de trouver la propriété idéale pour chacun d'eux. Je suis fière d'offrir un service client exceptionnel, en guidant mes clients tout au long du processus d'achat avec honnêteté, transparence et une communication ouverte. Avec mon expertise et mon approche personnalisée, je suis convaincue de pouvoir aider mes clients à atteindre leurs objectifs immobiliers.

COURTIER IMMOBILIER



anniehelegda.ca

À propos de nous





UN RÉSEAU INTERNATIONAL

Berkshire Hathaway HomeServices compte plus de 50 000 professionnels de l'immobilier soigneusement sélectionnés dans plus de 1500 bureaux sur 3 continents. Notre portée est locale, nationale et internationale.

DISTRIBUTION GLOBAL

Lorsque votre maison est inscrite avec nous, elle bénéficie d'une visibilité locale, nationale et internationale grâce à nos partenaires médias stratégiques.



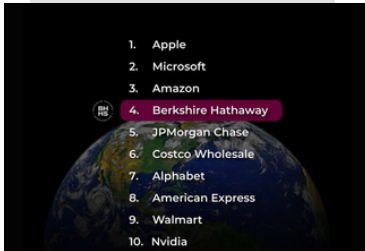
UN SITE INTERNET INTERNATIONAL

Le site Web mondial de Berkshire Hathaway HomeServices compte plus de 26 millions de visites par an (le Canada étant parmi les trois premiers pays) et est traduit en douze langues

PUBLICATIONS DE LUXE

Nos propriétés sont annoncées dans certaines des publications les plus importantes au monde, notamment duPont Registry, Mansion Global, Wall Street Journal et Unique Homes





PARMI LES ENTREPRISES LES PLUS ADMIRÉES AU MONDE

Berkshire Hathaway est reconnue comme l'une des entreprises les plus admirées pour 2024 dans le magazine Fortune (#4). Nous sommes une branche directe de cette organisation de renommée mondiale, et non une société affiliée ou opérant sous un accord de licence. Vous pouvez donc être assuré que chacun de nos courtiers est tenu aux mêmes normes élevées que celles de notre société mère envers ses investisseurs.

PRESTIGE MAGAZINE

La publication de luxe pour les spécialistes Berkshire Hathaway HomeServices Luxury Collection distribuée à travers le réseau et aux personnes ayant une valeur nette de \$25 millions et plus



LA DIRECTION

Connu et respecté dans l'industrie localement, nationalement et internationalement, chaque membre de cette équipe a une vaste expérience dans tous les aspects de l'immobilier et du service à la clientèle. Ils savent parfaitement ce dont votre courtier a besoin pour vous offrir le meilleur service.

LE *Processus*



ÉTAPES *De L'achat*



Annie
HELEGDA
COURTIER IMMOBILIER

10 ÉTAPES POUR

Acquérir une propriété

1

TROUVEZ VOTRE COURTIER IDÉAL

2

PRÉPARER VOS FINANCES

3

OBTENEZ UNE PRÉ-APPROBATION

4

COMMENCEZ LA RECHERCHE DE VOTRE
MAISON

5

FAITES UNE OFFRE

6

NÉGOCIER L'OFFRE FINALE

7

COMMANDER UNE INSPECTION

8

FINALISER APPROBATION FINALE AVEC
LA BANQUE

9

JOUR DE L'ACTE DE VENTE

10

LE DÉMÉNAGEMENT

01 TROUVER *Votre Courtier*

Trouver le bon courtier immobilier pour acheteur est crucial pour garantir une expérience d'achat de maison fluide et réussie.

Cherchez un courtier avec de l'expérience, des connaissances, de solides compétences en communication et un comportement professionnel. Il ou elle doit avoir une compréhension approfondie du marché local et être capable de vous offrir des conseils et un soutien personnalisés, adaptés à vos besoins et préférences uniques. Il est également important de trouver un agent avec lequel vous vous sentez à l'aise de travailler et qui est engagé à fournir un service client exceptionnel. Avec le bon agent à vos côtés, vous pouvez trouver la maison de vos rêves en toute confiance et avec facilité.

RESTER INFORMÉ SUR LES DOCUMENTS

En tant que courtier immobilier pour acheteurs, suivre les formalités administratives est essentiel pour assurer une transaction fluide et dans les délais. Je suis très organisé et attentif aux détails, et je suis fier de ma capacité à gérer et suivre tous les documents nécessaires et les échéances avec précision et efficacité.

DE VOTRE CÔTÉ

En tant que courtier immobilier pour acheteurs, je suis dédié à représenter vos meilleurs intérêts tout au long du processus d'achat, de la recherche de la propriété à la négociation et à la clôture.



ACCESSIBILITÉ

En tant que courtier immobilier pour acheteurs, je me concentre sur la recherche de propriétés abordables qui répondent aux besoins et au budget de mes clients.

SOLUTION AUX PROBLÈMES

En tant que courtier immobilier pour acheteurs, je suis un résolveur de problèmes compétent, capable d'anticiper et de résoudre les défis qui peuvent survenir pendant le processus d'achat. Je travaille sans relâche pour trouver des solutions créatives qui répondent aux besoins de mes clients et réalisent leurs objectifs immobiliers.

EXPERT DU QUARTIER

En tant que courtier immobilier pour acheteurs, je suis un expert du voisinage, connaissant bien la communauté locale, les écoles, les commodités et les valeurs immobilières. J'utilise cette expertise pour aider mes clients à trouver le quartier qui correspond à leur mode de vie et à leurs besoins d'investissement, tout en veillant à ce qu'ils obtiennent la meilleure valeur possible pour leur argent.

02 PRÉPARER *Le financement*



QUEL MONTANT POUVEZ VOUS PERMETTRE

Les prêteurs hypothécaires recommandent de ne pas acheter une maison qui coûte plus de 3 à 5 fois votre revenu annuel. Si vous n'achetez pas une maison avec de l'argent liquide, vous aurez besoin d'une pré-approbation de prêt fournie par votre prêteur hypothécaire. Un prêteur travaillera avec vous pour obtenir un prêt qui répond à vos besoins. Certains acheteurs souhaitent garder leurs paiements mensuels aussi bas que possible, tandis que d'autres veulent s'assurer que leurs paiements mensuels n'augmenteront jamais.

VÉRIFIEZ VOTRE CRÉDIT

Un prêt hypothécaire nécessite un bon score de crédit. Vous pouvez améliorer votre score en

- ✓ Réduisant les soldes de vos cartes de crédit
- ✓ Continuant à effectuer les paiements à temps
- ✓ Évitant de demander une nouvelle carte de crédit ou un prêt automobile jusqu'à ce que vous soyez approuvé
- ✓ Évitant de faire de gros achats jusqu'à ce que vous soyez approuvé
- ✓ Si possible, évitez de changer de travail jusqu'à ce que vous soyez approuvé

ÉCONOMISEZ DES FONDS POUR UN ACOMPTE ET D'AUTRES DÉPENSES

Pour réaliser votre rêve d'acheter une maison, vous devrez économiser

- ✓ Un acompte représente généralement entre 5 % et 20 % ou plus, du prix d'acquisition.
- ✓ Un dépôt est une somme d'argent que vous versez pour montrer que vous êtes sérieux dans votre intention d'acheter une maison. Il est également appelé dépôt de bonne foi, il est conservé en fiducie et appliqué au prix d'achat, cela reste optionnel.
- ✓ Les frais de clôture pour l'acheteur peuvent inclure l'inspection, l'évaluation, les frais de notaire, les taxes de transfert, le remboursement d'hypothèque existante, etc. Votre agent vous fournira une liste.

03 *Pré-approuvé*

Être pré-approuvé, contrairement à être pré-qualifié, signifie que vous avez réellement été approuvé par un prêteur pour un montant de prêt spécifique. Vous devrez fournir des informations financières documentées (revenus, relevés, actifs, dettes, rapports de crédit, etc.) qui seront examinées et vérifiées par le prêteur.



ETRE *qualifié*

TYPE DE PRÊT

ACOMPTE

PRÊT ASSURÉ (CMHC)

5-19%

PRÊT CONVENTIONNEL

20+ %



Revenu QUALIFICATIONS

REVENU ÉLIGIBLE

- ✓ Revenus/salaires
- ✓ Revenus d'emplois à temps partiel
- ✓ Revenus d'un deuxième emploi
supplémentaires et primes, emplois saisonniers
- ✓ Revenus des travailleurs autonomes
- ✓ Pension alimentaire et contributions alimentaires
pour enfants (documentation requise)

REVENU NON QUALIFIANT

- ✓ Revenus de loterie
- ✓ Jeux d'argent
- ✓ Allocation de chômage
- ✓ Primes exceptionnelles
- ✓ Revenus de co-signataire non occupant
- ✓ Revenus non vérifiables

DOCUMENTS REQUIS

- ✓ DÉCLARATIONS FISCALES DES 2 DERNIÈRES ANNÉES
- ✓ 3 MOIS DE FICHES DE PAIE

- ✓ RELEVÉS BANCAIRES DES 3 DERNIERS MOIS
- ✓ LISTE DE VOS DETTES ET DE VOS ACTIFS

- ✓ DÉCRET DE DIVORCE
- ✓ DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES DE REVENUS

Commencer VOTRE ACHAT



04

COMMENCER *Achat à domicile.*

COMMENCEZ À VISITER LES MAISONS DANS VOTRE PLAGE DE PRIX

Il est temps de commencer à chercher ! Nous prendrons des notes sur toutes les maisons que nous visiterons. Il peut être difficile de se souvenir de tous les détails de chaque maison, alors prenez des photos ou des vidéos pour vous aider à vous souvenir de chaque maison, et passez en revue les notes que vous avez prises. Une fois que nous aurons trouvé LA maison pour vous, nous ferons une offre appropriée basée sur les ventes récentes et l'activité actuelle des acheteurs dans la région, ainsi que sur la valeur de la propriété dans son état actuel. Des négociations peuvent avoir lieu après la présentation de l'offre.



Conseil

NOUS NOUS ASSURERONS DE VÉRIFIER
CHAQUE PETIT DÉTAIL DE CHAQUE MAISON.

Nous vérifierons chaque détail des maisons qui vous intéressent selon les déclarations du vendeur, nous regarderons attentivement les photos et nous examinerons également l'historique des maisons, les ventes passées et les détails divulgués lors des ventes précédentes.e.

ÉVALUER LE QUARTIER ET SES ENVIRONS

- ✓ Les maisons environnantes sont-elles bien entretenues ?
- ✓ Quel est le trafic dans la rue
- ✓ Est-ce bien situé par rapport aux écoles, aux commerces, aux restaurants et aux parcs ?



Faire un OFFRE



05 FAIRE *un offre*

QUAND FAIRE L'OFFRE

Vous avez trouvé LA maison ! Félicitations ! Dans le marché actuel, où la demande est plus forte que l'offre de maisons disponibles, il est essentiel d'agir rapidement !

COMBIEN OFFRIR

Nous analyserons ensemble les ventes récentes, l'activité actuelle des acheteurs dans la région ainsi que la valeur de la propriété dans son état actuel. En combinant toutes ces informations, nous déterminerons le prix que vous souhaitez proposer.

SOUMETTRE UNE PROPOSITION

Certains éléments peuvent rendre une offre plus attrayante pour les vendeurs :

- ✓ Mettez toutes les chances de votre côté
Nous travaillerons ensemble pour explorer les options et élaborer votre meilleure offre. Selon la situation, vous pourriez n'avoir qu'une seule opportunité de faire bonne impression.
- ✓ Réduisez la période d'inspection
Essayez de limiter la période d'inspection à 10 jours.
- ✓ Proposez une clôture rapide
De nombreux vendeurs préfèrent conclure la vente sous 30 jours.
- ✓ Déposez un acompte de garantie conséquent
Un dépôt de garantie substantiel démontre au vendeur votre sérieux.
- ✓ L'argent parle
Une transaction qui ne requiert pas l'obtention de l'approbation d'un prêt est plus séduisante pour un vendeur.
- ✓ Écrivez une lettre au vendeur
Nous ferons en sorte que votre offre se démarque en rédigeant une lettre personnelle au vendeur expliquant pourquoi vous avez eu un coup de cœur pour sa maison.



APRÈS AVOIR SOUMIS UNE OFFRE

LE VENDEUR POURRAIT

✓ ACCEPTER L'OFFRE

✓ L'OFFRE REFUSER

Cela se produit lorsque le vendeur estime que votre offre est trop éloignée de ses attentes pour poursuivre les négociations.

✓ FAIRE CONTRE-OFFRE

Une contre-offre signifie que le vendeur vous propose des conditions différentes. Si cela arrive, vous pouvez :

ACCEPTER LA CONTRE-OFFRE DU VENDEUR

REJETER LA CONTRE-OFFRE DU VENDEUR

CONTRE LA CONTRE-OFFRE DU VENDEUR

Vous avez la possibilité de négocier autant de fois que nécessaire jusqu'à ce qu'un accord soit atteint ou qu'une personne décide de se retirer.

✓ L'OFFRE A ÉTÉ ACCEPTÉE - FÉLICITATIONS !

Signez le contrat d'achat : vous êtes maintenant officiellement sous contrat ! Il existe généralement plusieurs délais pendant cette phase. Les inspections, évaluations et autres étapes prévues dans votre contrat d'achat auront alors lieu

Offre ACCEPTÉ



06 COMMANDER UNE *inspection*

Pendant la période d'inspection, nous organiserons une inspection approfondie de la maison avec un inspecteur certifié. Une fois celle-ci terminée, l'inspecteur nous fournira un rapport détaillé. Vous pourrez soit accepter la maison en l'état, soit demander au vendeur de corriger certains ou l'ensemble des problèmes identifiés. Nous resterons raisonnables sur les petits détails, tout en étant attentifs et vigilants face à des problèmes potentiellement majeurs.



07 NÉGOCIER *L'offre finale*

Les inspections révèlent souvent des problèmes, ce qui entraîne généralement une nouvelle phase de négociation pour des réparations ou des crédits.

- ✓ Demandez un crédit pour les travaux à effectuer.
Il est probable que le vendeur préfère éviter d'effectuer des réparations lui-même.
- ✓ Gardez une vision d'ensemble.
Ne vous inquiétez pas des petits détails. Un joint à refaire sur un carreau ou un robinet qui fuit légèrement peut être facilement réparé. Les réparations restent négociables, et un petit crédit peut parfois aider à couvrir les frais de clôture.
- ✓ Restez impassible.
L'agent du vendeur sera présent lors des inspections. Si vous montrez trop d'enthousiasme ou d'inquiétude concernant la maison, cela pourrait jouer en votre défaveur lors des discussions ou des négociations.

08 ÉVALUATION *et Assurance*

Votre prêteur organisera une évaluation indépendante de la valeur de la maison par un expert tiers. Cette estimation permet à toutes les parties impliquées de s'assurer que le prix est juste. Une fois l'évaluation terminée, votre dossier de prêt sera transmis à l'analyste de crédit hypothécaire.

Si votre demande est approuvée, vous recevrez votre lettre d'approbation finale, qui comprendra les conditions définitives du prêt ainsi que les taux d'intérêt applicables.



VERIFICATION DU TITRE FONCIER

Une recherche de titre sera effectuée pour garantir que le vendeur est bien le propriétaire légitime de la maison et que tous les privilèges, prêts ou jugements en cours sont bien identifiés.



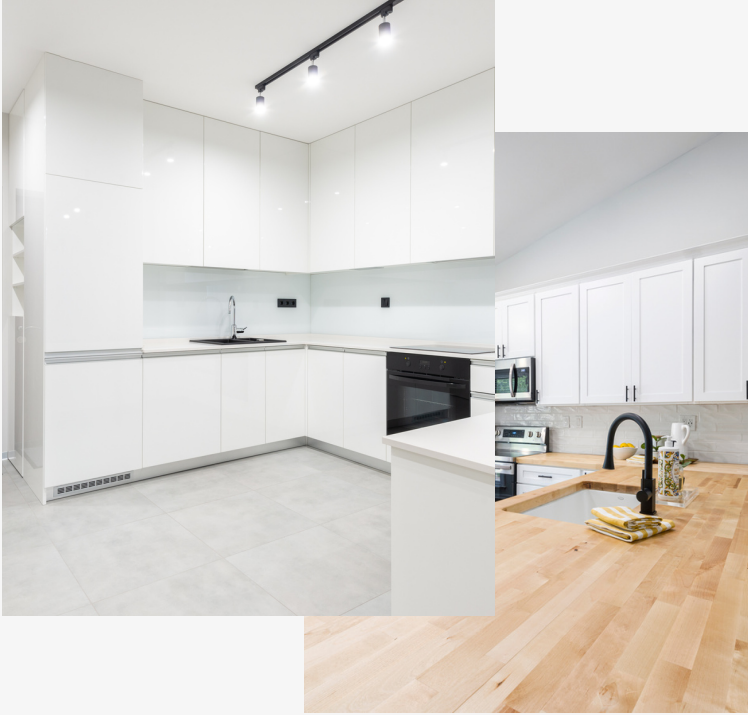
ASSURANCE HABITATION

Avant la clôture de la vente, vous devrez souscrire une assurance habitation pour protéger votre nouvelle maison contre les risques tels que les incendies, les tempêtes et les inondations.

Planifier LE DÉMÉNAGEMENT



PLANIFICATION *le déménagement*



APRÈS LA SIGNATURE

- ✓ Finaliser prêt hypothécaire
- ✓ Désencombrer ! Triez chaque tiroir, placard, armoire et étagère en retirant les objets dont vous n'avez plus besoin ou que vous n'aimez plus. Donnez ou vendez les articles en bon état.
- ✓ Récupérer des copies de vos dossiers médicaux et les ranger avec vos autres documents importants.
- ✓ Faire l'inventaire de vos objets de valeur que vous prévoyez d'emporter
- ✓ Demander des devis auprès des entreprises de déménagement.

4 SEMAINES

- ✓ Si vous êtes locataire, donnez un préavis de 30 jours à votre propriétaire.
- ✓ Planifiez le déménagement : réservez des déménageurs ou un camion de location.
- ✓ Achetez ou récupérez du matériel d'emballage.
- ✓ Commencez à emballer !

2 SEMAINES

- ✓ Souscrire une assurance habitation
- ✓ Planifier la date de clôture
- ✓ Changement d'adresse : correspondance, abonnements, etc.

3 SEMAINES

- ✓ Organiser une réunion avec votre notaire pour discuter les prochaines étapes

1 SEMAINE

- ✓ Obtenir des chèques certifiés pour la clôture.
- ✓ Planifiez et participez à une visite finale si négociateur
- ✓ Effectuer le nettoyage de votre logement actuel
- ✓ Préparez l'indispensable pour quelques nuits dans votre nouvelle maison.
- ✓ Confirmer la date de livraison avec la compagnie de déménagement.

Acte DE VENTE



Jour de LA CLÔTURE

JOUR DE LA CLÔTURE

La clôture est lorsque vous signez les documents de propriété et d'assurance et que vous recevez les clés de votre nouvelle maison ! En général, la clôture prend entre quatre et six semaines.

DIVULGATION DE CLÔTURE

Les prêteurs sont tenus de vous fournir une divulgation de clôture, au moins trois jours avant la clôture. Cela vous indiquera les conditions finales de votre prêt et les frais de clôture. Vous disposerez de trois jours pour examiner l'état des lieux. Cela est fait pour garantir qu'il n'y ait pas de surprises au moment de la clôture. Si une divergence importante existe entre l'estimation du prêt et la divulgation de clôture, nous devons informer immédiatement votre prêteur et la société de titres..



PROCÉDURE ULTIME

Si négociateur, nous ferons une dernière visite de la maison dans les 24 heures suivant la clôture pour vérifier l'état de la propriété. Cette inspection finale dure environ une heure. Nous nous assurerons que les travaux de réparation que le vendeur avait accepté de réaliser ont été effectués.

Nous vérifierons que :

- Tous les appareils opèrent de manière adéquate.
- L'eau est testée dans tous les robinets et vérifiez s'il existe d'éventuelles fuites.
- Les portes de garage fonctionnent avec l'ouvre-porte
- Les toilettes sont fonctionnelles
- Le broyeur à ordures et les ventilateurs d'extraction fonctionnent



LA CLÔTURE

Qui sera présent :

- ✓ Le notaire
- ✓ Votre courtier
- ✓ Le vendeur
- ✓ Le courtier du vendeur.

La clôture a généralement lieu chez le notaire. Vous signerez beaucoup de papiers, alors préparez votre main à écrire ! Certains des documents que vous signerez incluent : l'acte de prêt hypothécaire, l'acte de vente et d'autres documents.



FRAIS DE CLOTURE

Les frais de clôture peuvent varier en fonction du prix d'achat de votre maison et de l'endroit où vous vous trouvez. En général, vous pouvez vous attendre à ce que vos frais de clôture soient autour de 1 % à 3 % du prix d'achat de la maison, y compris tous les ajustements nécessaires, par exemple : taxes, taxe de bienvenue, frais, etc.

AMENER À LA FERMETURE

- ✓ 2 pièce d'identité photographique délivrée par les autorités gouvernementales.
- ✓ Certificat d'assurance habitation

RECEVEZ VOS CLÉS

Félicitations ! Ce fut un voyage, mais vous êtes désormais officiellement propriétaire ! Il est temps de célébrer !



RESSOURCES

Recommandés





SERVICES PROPOSÉS

Mes services immobiliers dédiés aux acheteurs de maisons comprennent des recherches de propriétés personnalisées, une analyse experte du marché et un soutien transactionnel sans faille. Je vous guide tout au long du processus d'achat, en offrant des évaluations approfondies des propriétés, une assistance à la négociation et une gestion minutieuse des documents.

De l'identification de votre maison de rêve à la conclusion de l'accord, mes services garantissent une expérience d'achat fluide et réussie, adaptée à vos besoins uniques

01

Recherche de biens immobiliers sur mesure

Je réalise une recherche personnalisée en fonction de vos préférences, en m'assurant que vous découvriez des maisons correspondant à vos critères. De l'emplacement à la taille, en passant par les commodités, je priorise vos besoins pour trouver la propriété parfaite.

02

Analyse experte du marché

Recevez des informations complètes sur le marché pour prendre des décisions éclairées. Je vous fournis des données sur la valeur des propriétés, les tendances et les stratégies de négociation, vous permettant ainsi de sécuriser la meilleure offre.

03

Prise en charge fluide des transactions

Mon soutien va au-delà de la recherche du bon bien. Je vous accompagne dans les négociations, les inspections et la gestion des documents, en garantissant une transaction fluide de l'offre à la clôture. Faites-moi confiance pour naviguer à travers les complexités et rendre votre parcours d'achat de maison sans tracas.



POURQUOI AVEZ-VOUS BESOIN D'UN COURTIER ACHETEUR ?

- **Exploration des besoins :** Nous discuterons de vos préférences et vos besoins en matière de style de vie pour trouver la maison parfaite.
 - **Connaissance du marché :** Avec une connaissance approfondie du marché immobilier local, y compris les tendances des prix, les commodités des quartiers, les districts scolaires et les projets de développement futurs, vous pourrez prendre des décisions éclairées lors du choix d'une maison et de la soumission d'une offre.
 - **Compétences en négociation :** Que ce soit pour négocier un prix plus bas, obtenir du vendeur qu'il couvre les frais de clôture ou résoudre les problèmes qui surviennent lors des inspections, je protégerai toujours vos intérêts financiers.
 - **Assistance aux complexités juridiques et financières :** Les transactions immobilières comportent une variété de documents juridiques et de considérations financières. Je m'assurerai que vous compreniez vos obligations et que les documents soient remplis correctement pour minimiser le risque d'erreurs juridiques ou financières.
 - **Transparence des coûts :** Des changements récents obligent les acheteurs à signer un contrat d'acheteur. Je vous fournirai des conseils clairs sur le fonctionnement de cet accord, sur la façon dont les commissions fonctionnent et aiderai à vous assurer que vous compreniez tous les coûts associés à votre achat.
-



ÉTAPES SUIVANTES



Merci!

Après votre consultation en tant qu'acheteur, nous signerons un contrat de représentation d'acheteur et lancerons une recherche de propriété personnalisée en fonction de vos préférences. Nous choisirons les maisons à visiter, organiserons les visites et commencerons le passionnant voyage pour trouver la maison de vos rêves !

The background of the image is a modern interior space. It features three large whiteboards with light wood frames mounted on a textured, light-colored wall. In the foreground, there is a white wooden cabinet with three drawers and small round knobs. On top of the cabinet, there is a glass vase with a green plant and a small white pot with another plant. A portion of a wooden chair with a light-colored cushion is visible on the right side. A textured, light-colored rug is on the floor in the bottom right corner.

A quoi S'ATTENDRE

EXCELLENTE COMMUNICATION

HONNÊTETÉ ET TRANSPARENCE

INTÉGRITÉ ET RESPECT

CONNAISSANCE DU MARCHÉ
LOCAL

ATTEINDRE VOS OBJECTIFS
IMMOBILIERS

WWW.ANNIEHELEGDA.COM



Annie Helegda

COURTIER IMMOBILIER

ANNIEHELEGDA.CA

