



ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ



**ANNE-MARIE
ST-LOUIS**

NOTAIRE &
CONSEILLÈRE
JURIDIQUE

VOUS, ACHETEUR D'UNE PROPRIÉTÉ? MOI, VOTRE NOTAIRE, LÀ POUR VOUS GUIDER!

L'achat d'une propriété constitue une étape importante dans votre vie. Comme il s'agit d'une acquisition notable et qu'il est primordial d'être justement guidé dans ce processus, vous devez vous entourer de professionnels de confiance. En tant que spécialiste du droit immobilier, j'y joue un rôle de premier plan.



UN TRIO À VOTRE SERVICE

Bien entendu, maints individus vous accompagneront dans les diverses étapes de ce grand projet, mais les premiers que vous consulterez sont ceux dont il est question ci-dessous.

Le courtier hypothécaire

Un éventail de produits financiers est à votre portée. Le courtier hypothécaire identifie vos besoins et convient avec vous d'un financement adapté à votre situation tout en déterminant les modalités de votre emprunt. Il agit, au nom de l'entreprise qu'il représente, à titre de prêteur ou de créancier. Une rencontre avec lui vous permet d'abord d'établir votre budget afin que vous puissiez ensuite magasiner votre maison en fonction de vos goûts et de votre situation financière.

Le courtier immobilier

En tant qu'acheteur, vous jouissez de la liberté de faire affaire ou non avec un courtier immobilier. Son rôle principal est de vous épauler dans les démarches préalables à l'acquisition de votre maison, allant des recherches de demeures à la rédaction de l'offre d'achat en passant par la négociation de prix. Avoir recours aux services d'un courtier, qui sont d'ailleurs gratuits, est profitable pour vous puisque celui-ci vous libère de plusieurs tâches; étant un de mes excellents alliés, il travaille de concert avec moi, entre autres, en

me fournissant certains documents requis. Alors pourquoi vous priver des précieux conseils de ce professionnel? Sans aucun doute, votre courtier immobilier et moi formons une équipe gagnante!

Le notaire

Mes services, qui font partie du noyau central de pareille transaction, sont obligatoires puisqu'ils assurent la protection de toutes les parties concernées par l'acte de vente. Autrement dit, recourir à mes services est un gage de conformité et de tranquillité d'esprit!

COURTIER
IMMOBILIER

+

COURTIER
HYPOTHÉCAIRE

+

NOTAIRE

=

**EFFICACITÉ
ET SÉCURITÉ**

MES PREMIERS PAS...

Votre coup de coeur en termes de propriété a été l'objet d'une négociation fructueuse? Les possibilités de financement ont été approuvées par un créancier? Il ne vous reste donc plus qu'à me contacter pour concrétiser la transaction! Il vous faut toutefois m'accorder un délai me permettant d'effectuer les recherches et les analyses nécessaires pour monter votre dossier, ce qui signifie un travail d'environ quinze heures.

Voici un résumé des documents qui me sont essentiels :

- Pièces d'identité;
- Preuve d'état civil et de régime matrimonial (certificat ou contrat de mariage, certificat de divorce ou de décès, selon le cas);
- Police d'assurance habitation effective à partir de la date de la signature de l'acte de vente (elle doit indiquer le prêteur comme créancier en plus d'être d'une valeur suffisamment élevée pour rembourser le montant de l'emprunt);
- Certificat de localisation (le certificat de localisation dresse un bilan de santé de la propriété foncière. L'arpenteur-géomètre qui le prépare se prononce, entre autres, sur la conformité aux règlements, mais également sur l'existence de servitudes, de mitoyennetés, d'empiétements, etc.);
- Montant de la mise de fonds (par le biais d'un virement électronique, d'une traite bancaire ou d'un coupon de mise de fonds, il est temporairement placé dans un compte en fidéicomis dans le but d'assurer les transferts éventuels);
- Promesse d'achat signée et contre-offres, s'il y en a eu.

VOS DÉMARCHES AVEC MOI :

à seulement 4 étapes de l'acquisition officielle!

Bien que le chemin à parcourir pour devenir propriétaire d'une maison puisse paraître long, il n'en demeure pas moins que seules les étapes ci-dessous vous séparent véritablement de votre but.

Première étape

Par l'intermédiaire d'un simple appel, j'obtiens les précisions dont j'ai besoin pour avancer votre dossier. Non seulement exigerai-je de vous que vous me mentionniez le nom du prêteur, mais aussi voudrai-je savoir si vous faites affaire ou non avec un courtier immobilier. D'ailleurs, vous devez savoir que de transmettre mon nom et mes coordonnées aux courtiers immobilier et hypothécaire qui vous accompagnent dans ce processus vous épargne d'un certain casse-tête.

Deuxième étape

Un courriel récapitulatif de ma part vous est ensuite acheminé. Il a pour but de synthétiser l'information partagée entre nous lors de notre entretien téléphonique.

Troisième étape

La première rencontre (signature du prêt hypothécaire)

Pour ce rendez-vous, dont la durée est estimée à environ une heure, seuls vous et moi y sommes conviés. À la lumière des documents que j'ai reçus et analysés, je suis en mesure de faire le tour de votre dossier. Je passe en revue plusieurs éléments importants que vous devez connaître et vous les explique afin que vous sachiez ce à quoi vous vous engagez :

- L'ensemble des constituants du certificat de localisation tels que les servitudes et lois particulières affectant la propriété, s'il y en a;
- Le besoin ou non d'un avis d'adresse (en lien avec l'inscription au Registre foncier);
- Le résultat de la répartition des taxes municipales et scolaires;
- Le calcul des droits de mutation;
- La protection de la valeur investie dans la mise de fonds, selon la contribution des deux acheteurs, si c'est le cas;
- Le fractionnement des sommes en fonction des proportions établies par les acheteurs, le cas échéant.

4

Quatrième étape

La seconde rencontre (signature de l'acte de vente)

Ce rendez-vous est relativement bref et rassemble le vendeur, vous et moi. Vous pouvez également demander à votre courtier immobilier de vous y accompagner si telle est votre volonté. C'est à ce moment que l'acte de vente est signé et que vous devenez officiellement propriétaire de la maison.

Les frais de départ

Avant même d'effectuer un premier paiement d'hypothèque, certains frais sont à prévoir de votre côté. En voici une courte liste :

- Le montant correspondant à la mise de fonds;
- Les sommes résultant de la répartition des taxes municipales et scolaires;
- Les droits de mutation de la propriété (aussi connus sous le nom de taxe de bienvenue);
- Les prochains versements de taxes;
- Mes honoraires.

Mon rôle

En résumé, bien que votre passage dans mon bureau soit inévitable dans le processus d'achat de votre propriété, il vous est possible et même facile de le rendre agréable et orienté vers l'action. La recette : trouver le professionnel en qui vous avez confiance! Si votre choix s'arrête sur moi, je saurai vous accompagner dans vos démarches, ne perdant jamais de vue que derrière chaque transaction se cache un humain. Cet humain, c'est vous.



ME ANNE-MARIE ST-LOUIS

amstlouis@notarius.net

Tél. 819 604-7432

Télé. 819 604-6795

202, rue Notre-Dame Est,
Victoriaville, Québec G6P 4A1

> annemariestlouis.com