



EN
10
ÉTAPES

— GUIDE DES PREMIERS ACHETEURS

PAR SAINTLO HYPOTHÈQUES

Votre premier achat immobilier : un parcours en
10 étapes simples et essentielles



PIERRE-ALAIN ST-LAURENT
COURTIER HYPOTHÉCAIRE DE FAMILLE

CONTACT:

✉ PIERRE-ALAIN@PLANIPRET.COM
📞 514-771-4413
@ @PSAINTLO

LES ÉTAPES

ET NOS CONSEILS!

1. Rencontrer un courtier hypothécaire

C'est le point de départ! Le courtier hypothécaire est là pour vous conseiller, négocier pour vous et vous accompagner dans les prochaines étapes.

- Discussion sur votre projet (type de propriété, quartier, durée prévue d'occupation).
- Explications sur ce que les prêteurs apprécient ou refusent.
- Analyse complète de vos revenus, dépenses, dettes et épargne.
- Détermination de votre mise de fonds disponible.

Une bonne préparation évite des surprises ou des blocages dans le processus par la suite.



2. Obtenir une préapprobation hypothécaire

Afin de procéder à l'émission de cette lettre,

- Vous devrez fournir vos documents financiers (revenus, actifs, passifs, relevés bancaires).
- Vous recevrez une confirmation écrite du montant maximum que vous pouvez emprunter.
- Vous pourrez ainsi rassurer le vendeur : vous êtes un acheteur sérieux!

⚠ Attention : la préapprobation n'est pas définitive.

Tout changement (hausse de salaire, héritage, don, hausse de taux) peut modifier votre capacité d'emprunt. Revalidez régulièrement votre dossier avec votre courtier au fil du processus.



3. Rencontrer votre conseiller.ère financier

Son rôle : intégrer votre achat immobilier dans votre plan financier global. Pour cela vous aurez à :

- Faire l'inventaire de vos avoirs actuels.
- Mettre en place un plan d'épargne si vos ressources sont insuffisantes.
- Préparer l'avenir : auto, chalet, retraite...

4. Faire votre budget

Vous seul êtes responsable de le bâtir et de le maintenir à jour.

- Utilisez un outil qui vous convient (Excel, YNAB, CreditKarma, Simplifi...).
- Incluez les frais liés à l'achat (inspection, notaire, taxe de bienvenue, déménagement).
- Intégrez les frais mensuels (chauffage, assurances, taxes).

💡 Piège à éviter : financer les frais annexes avec une carte de crédit. Une dette de 5 000 \$ qui traîne sur 5 ans peut coûter 5 000 \$ d'intérêts supplémentaires.

5. Trouver un courtier immobilier

Critères à considérer pour choisir votre courtier :

- Coût : discutez des frais de courtage.
- Expertise locale : un courtier de quartier connaît le marché.
- Compétence en négociation : sa capacité à défendre vos intérêts.
- Outils et ressources : accès aux plateformes, réseaux et bases de données.
- Relation humaine : disponibilité, écoute et communication.

L'enseigne (RE/MAX, Royal LePage, Sutton, etc.) ne fait pas la différence : c'est la personne qui compte. Consultez ses avis Google et parlez-en autour de vous pour trouver votre courtier.

✚ À noter : certains acheteurs passent par DuProprio. Cela élargit l'offre, mais attention : sans l'accompagnement d'un expert, plusieurs étapes peuvent devenir hasardeuses (documents manquants, délais non respectés, inspection bâclée).

6. Magasiner une propriété

Soyez réaliste et respectez vos critères.

- Type : maison, condo, plex.
- Localisation : quartier, proximité des services.
- Essentiels vs souhaits.

Avant les visites, identifiez vos « musts », vos « wows » et vos « nots », ainsi qu'une fourchette de prix ferme. Cela vous aidera à rester objectif malgré l'émotion.

7. Faire une offre

Votre équipe est là pour vous guider :

- Courtier immobilier : négocie le prix et les conditions.
- Courtier hypothécaire : traduit le prix offert en impact sur votre budget mensuel.

Incluez :

- Conditions (financement, inspection, vente d'une autre propriété).
- Délais.
- Frais d'entretien propres à la maison (grand terrain, grandes fenêtres, murs en bois ronds, systèmes particuliers).

⚠ À éviter : se dire « il faut absolument l'avoir ». Une maison, on ne l'achète pas seulement le jour de l'offre, mais à chaque mois pendant toute l'hypothèque.

8. Inspection préachat

- Engagez un inspecteur certifié.
- Obtenez un rapport détaillé.
- Utilisez-le pour renégocier ou exiger des réparations.
- Son rapport devient aussi une liste de choses à réparer ou à entretenir lors de votre arrivée dans la maison

Un détail mineur ignoré peut se transformer en dépense majeure à long terme.

9. Recevoir l'approbation finale

- Fournir tout document additionnel demandé.
- Recevoir la confirmation officielle de financement.
- L'institution évalue la propriété pour valider sa valeur marchande.

C'est l'étape où votre financement devient officiel.



10. Passer chez le notaire

- Préparation et vérification des documents légaux.
- Vérification des titres de propriété et des taxes foncières.
- Signature de l'acte de vente et de l'acte hypothécaire.
- Transfert des fonds au vendeur.

Le notaire s'assure de la légalité et de la sécurité de la transaction. Vous devenez officiellement propriétaire.

11. (Bonus) Prendre possession

- Recevoir les clés.
- Planifier le déménagement.
- Faire vos changements d'adresse et transferts de services (électricité, internet, assurances).

💡 Anticipez les premières dépenses : taxe de bienvenue, taxes foncières, assurance habitation, tondeuse, souffleuse, outils d'entretien... C'est aussi le moment de décorer et de transformer cette propriété en votre chez-vous.

