

Guide de l'acheteur

Vanessa Lemieux, Courtier Immobilier

1. Acheter seul ou avec un courtier?

Acheter une propriété est une grande étape. Mon rôle : vous accompagner de façon **fluide, humaine et sécurisée** du début à la fin.



Le rôle du courtier est de :

- Vous **protéger légalement**
- Vous **conseiller stratégiquement**
- Vous **accompagner à chaque étape**
- Réduire le stress lié à l'achat d'une propriété

Acheter une maison est un processus important et souvent stressant. Mon rôle est de vous offrir une expérience **fluide, sécurisée et rassurante**.

Guide de l'acheteur

Vanessa Lemieux, Courtier Immobilier

2. La préqualification hypothécaire.

Avant même de commencer les visites, la préqualification hypothécaire est indispensable.



Elle permet à votre institution financière de :

- Analyser votre dossier
- Déterminer votre **montant d'emprunt maximal**
- Vous donner un **avantage lors des négociations**

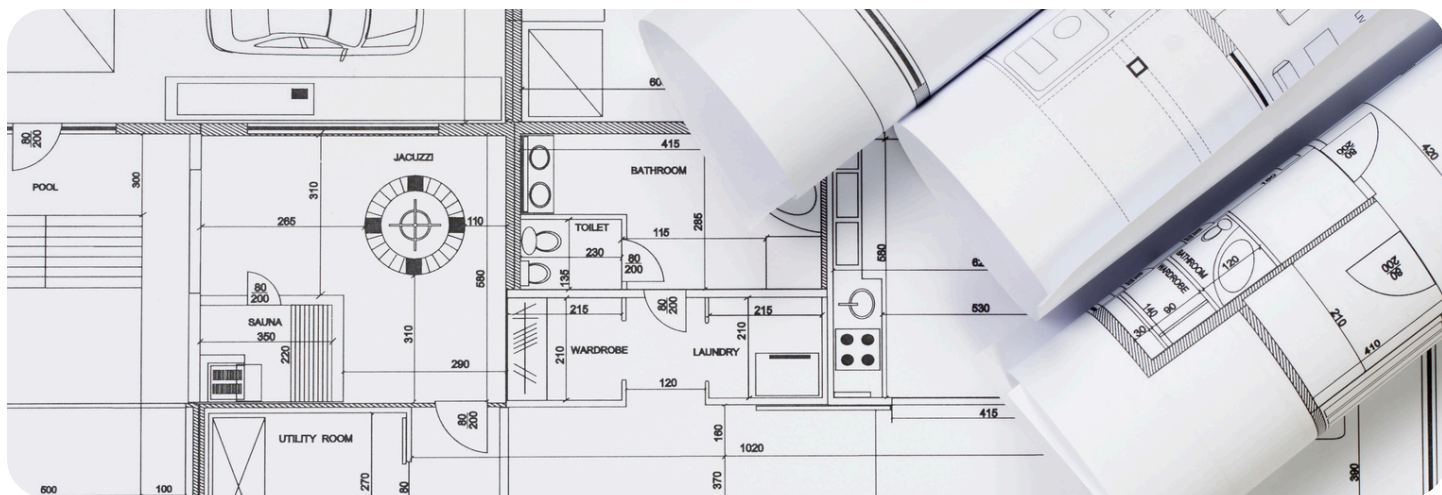
Cette lettre de préautorisation vous rend plus crédible aux yeux des vendeurs.

*En tant que courtier, je peux aussi vous **référer à des contacts dans plusieurs institutions financières.***

Guide de l'acheteur

Vanessa Lemieux, Courtier Immobilier

3. Définition de vos besoins et création de votre profil de recherche



Une fois votre préqualification en main, nous discutons ensemble de vos critères :

- *Secteurs recherchés*
- *Budget*
- *Nombre de chambres et salles de bain*
- *Superficie habitable*
- *Terrain*
- *Piscine, garage, rangement*
- *Aire ouverte ou non*

*Je crée ensuite votre **profil de recherche personnalisé** et je vous transmets uniquement les propriétés qui correspondent réellement à vos besoins.*

Guide de l'acheteur

Vanessa Lemieux, Courtier Immobilier

4. Organisation et accompagnement lors des visites



- ✓ *Votre horaire devient le mien*
- ✓ *Je m'occupe de planifier toutes les visites*
- ✓ *Je vous accompagne à chaque rendez-vous*
- ✓ *Je vous aide à analyser les points positifs et négatifs*

*Mon objectif : vous permettre de **faire un choix éclairé**, sans pression.*

Guide de l'acheteur

Vanessa Lemieux, Courtier Immobilier

5. Pourquoi ne pas contacter directement le courtier du vendeur?

Depuis juin 2022, un courtier du vendeur :

- **Ne peut pas vous représenter**
- **Doit défendre *uniquement les intérêts de son vendeur***
- **Peut seulement vous offrir un *traitement équitable***
- **Ne peut pas vous conseiller sur :**
 - *Le prix à offrir*
 - *Les stratégies*
 - *Les conditions*
 - *Les clauses*

Sans votre propre courtier, vous êtes **désavantagé dans la négociation.**

Guide de l'acheteur

Vanessa Lemieux, Courtier Immobilier

6. Analyse des documents et des prix.

Avant même la visite, j'analyse pour vous :

- La **déclaration du vendeur**
- Le **certificat de localisation**
- Les **servitudes**
- Les zones inondables, agricoles ou protégées
- Le **registre foncier**

Le certificat de localisation (fourni par le vendeur) doit :

- Avoir **moins de 10 ans**
- Refléter l'état actuel de la propriété

*J'effectue une **analyse des ventes comparables récentes** pour :*

- Vérifier si le prix demandé est juste
- Éviter que vous payiez trop cher
- Vous aider à établir **une stratégie d'offre réaliste et sécuritaire**

Cette étape est **cruciale** dans un marché de surenchère.

Guide de l'acheteur

Vanessa Lemieux, Courtier Immobilier

7. Négociation et inspection



Je prends en charge :

- *La stratégie de négociation*
- *Les discussions avec le vendeur*
- *La défense de vos intérêts*

*Toutes les décisions sont **toujours validées avec vous.***

*Mon objectif : **vous faire économiser et vous protéger.***

Guide de l'acheteur

Vanessa Lemieux, Courtier Immobilier

7. Négociation et inspection (suite)

Je recommande toujours l'inspection, peu importe l'âge de la propriété.

L'inspection permet de vérifier :

- *Fondation*
- *Toiture*
- *Électricité*
- *Plomberie*
- *Fenêtres*
- *Structure*

Coût moyen : ± 1 000 \$

*Un investissement qui peut vous sauver des **dizaines de milliers de dollars***

*Je suis **présente avec vous lors de l'inspection**.*

Guide de l'acheteur

Vanessa Lemieux, Courtier Immobilier

8. Promesse d'achat et protection légale

Je rédige une **promesse d'achat solide**, avec :

- *Clauses de protection*
- *Conditions adaptées à votre situation*
- *Stratégie d'acceptation optimisée*

Je peux aussi **présenter votre offre en personne**, ce qui augmente souvent les chances de succès.

Vous êtes protégé par :

- *Mes **assurances erreurs et omissions***
- *Le **fonds d'indemnisation de la FARCIQ***

Guide de l'acheteur

Vanessa Lemieux, Courtier Immobilier

9. L'acte de vente chez le notaire et après!

Je vous accompagne chez le notaire pour finaliser la transaction.



Et surtout :

Ce n'est pas la fin, c'est le début!

Je reste toujours disponible pour :

- Vos questions futures
- Vos projets suivants
- Vos investissements