

# 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**

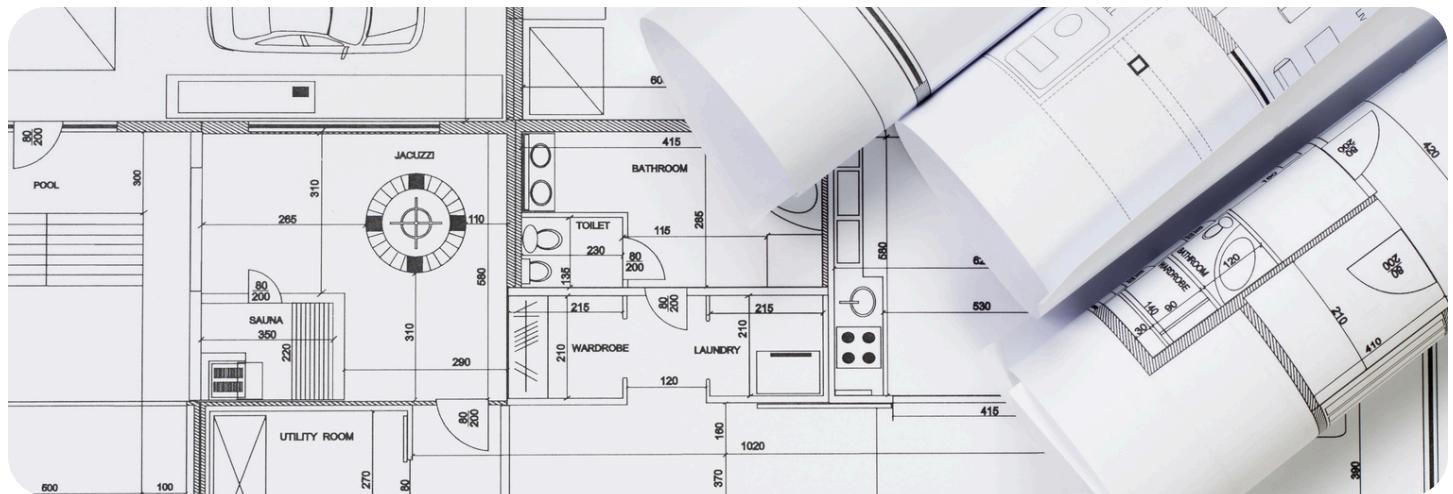
*Cette lettre de préautorisation vous rend plus crédible aux yeux des vendeurs.*

*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 :*

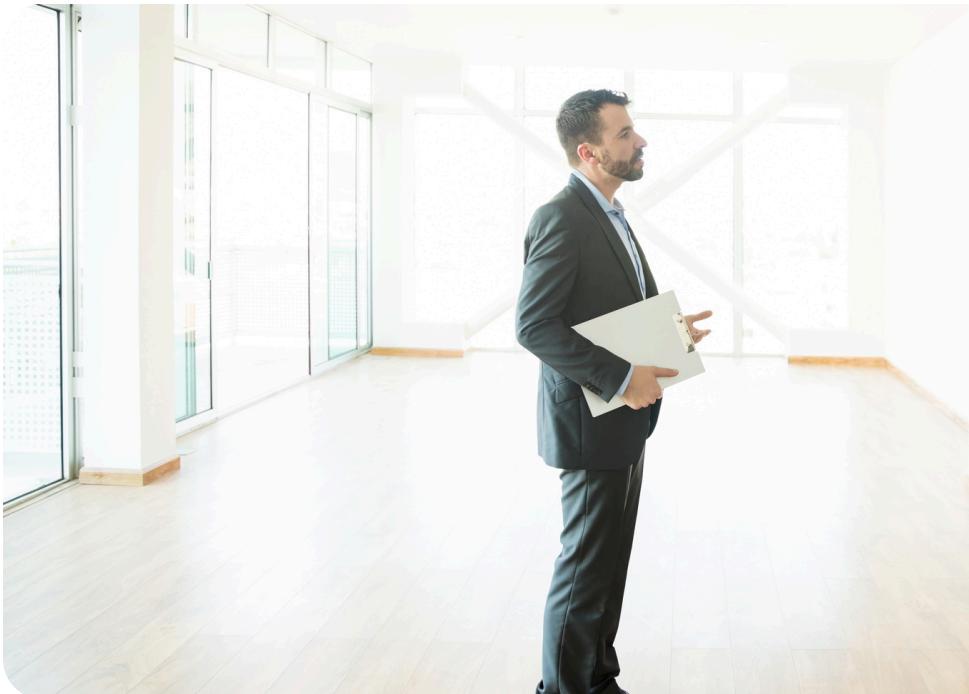
- *Secteurs recherchés*
  - *Budget*
  - *Nombre de chambres et salles de bain*
  - *Superficie habitable*
  - *Terrain*
  - *Piscine, garage, rangement*
  - *Aire ouverte ou non*

*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*