



PATRICK

le courtier

**10 CONSEILS SIMPLES
POUR ACHETER UNE
PROPRIÉTÉ. LE
SCÉNARIO GAGNANT
DE VOTRE MAISON
DE RÊVE !**



Un guide simple et pratique pour planifier
chaque étape de votre futur achat
immobilier sans tracas.

patricklecourtier.com

514-831-0254

INTRODUCTION

ACQUÉRIR UN CHEZ-SOI, CE N'EST PAS UNE SIMPLE TRANSACTION. C'EST UNE MISE EN SCÈNE OÙ CHAQUE DÉTAIL COMPTE. ENTOUREZ-VOUS DES BONS ALLIÉS... ET VISEZ UN FINAL SANS FAUSSE NOTE.

DEVENIR PROPRIÉTAIRE, C'EST BIEN PLUS QU'UN ACHAT. C'EST UNE AVENTURE, UNE PRODUCTION DE VIE. DE LA PREMIÈRE IDÉE À LA SIGNATURE CHEZ LE NOTAIRE, CHAQUE ÉTAPE COMPTE. PRÉPARE TON SCÉNARIO, CHOISIS TON CASTING, AJUSTE TON BUDGET ET ENTRE EN SCÈNE COMME UN(E) PRO. LUMIÈRE. CAMÉRA. ACQUISITION !

Dans ce guide, vous découvrirez mes 10 conseils essentiels pour devenir l'acteur principal d'un achat réussi... sans faux raccords. Prêt pour le premier tour de manivelle ?

PATRICK
le courtier



1. LE SCÉNARIO – DÉTERMINEZ VOS BESOINS

Avant de tourner un film, il faut savoir ce que l'on veut raconter. Maison ou condo ? En ville ou en nature ? Une cuisine de chef ou une cour pour les enfants ?

Quelques points à retenir

- Listez vos indispensables (nombre de chambres, la superficie, l'emplacement, etc.).
- Identifiez vos coups de cœurs (piscine, garage, etc.).
- Clarifiez vos objectifs (résidence principale, investissement, transition) ?
- Pensez à l'évolution : 2, 5, 10 ans dans cette maison ?



Conseil du réalisateur



Un bon scénario vous évitera des scènes inutiles pour le futur. Plus votre vision est claire, plus votre scénario deviendra un gage de succès.

2. LE BUDGET DE PRODUCTION – ÉVALUEZ VOTRE CAPACITÉ FINANCIÈRE

Avant de se lancer dans un film, il faut un budget réaliste.
Acheter une propriété, c'est prévoir et se protéger.

Quelques points à retenir

- Évaluez votre mise de fonds disponible.
- Calculez vos paiements mensuels idéaux (hypothèque, taxes, assurances).
- Rencontrez un planificateur financier, un courtier hypothécaire ou le conseiller de votre banque.
- Prévoyez un coussin pour les imprévus.



Conseil du réalisateur



Un bon producteur connaît ses limites.

En immobilier aussi, mieux vaut un budget bien cadré qu'une production qui dérape.

3. LE CASTING BANCAIRE – OBTENEZ VOTRE PRÉ-APPROBATION HYPOTHÉCAIRE

Pas de rôle principal sans audition ! Une pré-approbation hypothécaire, c'est votre billet d'entrée dans le vrai jeu.

Quelques points à retenir

- Consultez votre institution financière ou un courtier hypothécaire.
- Fournissez votre preuve de revenus, dettes, et antécédents de crédit.
- Obtenez un montant maximum et une lettre officielle.
- Attention : votre pré-approbation a une durée de validité (souvent 90 jours).



Conseil du réalisateur



**Un acteur
pré-approuvé
obtient
toujours le
premier rôle.
C'est pareil
pour vous !**

4. LE REPÉRAGE – CHOISISSEZ LE BON QUARTIER

L'emplacement, c'est comme le décor d'un film. Il influence toute l'ambiance. Ne le négligez surtout pas.

Quelques points à retenir

- Visitez les quartiers de jour et de soir.
- Renseignez-vous sur les écoles, commerces et transports à proximité.
- Regardez les tendances : valeur des propriétés, projets immobiliers à venir.
- Projetez vous dans 5 ans et visualisez si ce lieu vous semblera encore aligné à votre vie (travail, retraite, famille, études etc.).
- Discutez avec les gens du quartier afin de vous informer sur l'ambiance qui y règne (bruits, voisinage, évènements marquants etc.).



Conseil du réalisateur



**Le bon décor
soutient toute
votre histoire.
Votre quartier
doit répondre à
votre scénario de
rêve.**

5. LE BON RÉALISATEUR – TRAVAILLEZ AVEC UN COURTIER IMMOBILIER

Un bon film a besoin d'un réalisateur solide. Le courtier, c'est votre guide, votre stratège, votre protecteur en cas de soucis.

Quelques points à retenir

- Choisissez un courtier qui connaît bien le secteur convoité.
- Posez-lui des questions précises sur le processus.
- Soyez honnête sur vos besoins et vos craintes.
- Établissez une communication claire et efficace.
- Demandez des références au besoin.



Conseil du réalisateur



Le bon réalisateur voit le potentiel là où les autres voient des défauts. Appuyez-vous sur son expertise.

6. LE STORYBOARD – PRÉPAREZ TOUS VOS DOCUMENTS

On ne peut pas tourner sans autorisation ! Un acheteur prêt, c'est un acheteur organisé. Plus vite vous fournissez vos papiers, plus vite le film apparaîtra au grand écran.

Quelques points à retenir

- Rassemblez vos relevés de paie, avis de cotisation, relevés bancaires.
- Ayez une pièce d'identité valide.
- Préparez vos preuves de mise de fonds.
- Si vous êtes travailleur autonome : ayez vos états financiers à jour.



Conseil du réalisateur



Un tournage bien planifié évite les reprises et les délais désagréables. Mettez vos papiers au générique dès le départ !

7. LES EFFETS SPÉCIAUX – PENSEZ AUX FRAIS CACHÉS

Inspection, notaire, taxe de mutation, pénalités. c'est tout ce qu'on ne voit pas dans la bande-annonce, mais qui coûte cher au montage final.

À Prévoir

- Frais d'inspection (env. 500 à 1000 \$).
- Frais de notaire (1000 à 2000 \$).
- Taxe de mutation (taxe de bienvenue) selon le prix d'achat.
- Frais de déménagement, assurances, ameublement.
- Ajustements municipaux et scolaires.
- Pénalités sur votre prêt hypothécaire.



Conseil du réalisateur



Les effets
spéciaux ont un
prix. Prévoyez-les
d'avance pour ne
pas ruiner la
scène finale !

8. LE TOURNAGE – FAITES DES VISITES CIBLÉES

Maintenant que tout est en place, action ! Les visites sont comme des essais caméra : soyez attentifs et stratégiques.

Quelques points à retenir

- Ciblez les propriétés qui respectent vos critères et votre budget.
- Prenez des notes, photos et vidéos pour comparer ensuite.
- Posez des questions au courtier (année de la toiture, fondation, drain français, etc.).
- Fiez-vous à votre instinct, mais vérifiez avec rigueur.



Conseil du réalisateur



Même une belle scène peut cacher des failles techniques. Soyez curieux, et restez critique.

9. LA SCÈNE FINALE – PRÉSENTEZ UNE OFFRE SOLIDE

Vous avez trouvé LA maison ? C'est le moment du climax !
L'offre d'achat doit être bien montée et convaincante.

Quelques points à retenir

- Préparez une offre claire, avec vos conditions (inspection, financement, etc.).
- Restez réaliste sur le prix : trop bas = rejet, trop haut = regrets.
- Suivez les conseils de votre courtier pour la stratégie.
- Prévoyez la possibilité d'offrir un dépôt pour démontrer votre intérêt et votre crédibilité.
- Préparez une lettre au propriétaire mentionnant votre intérêt afin de l'inciter à accepter votre offre.



Conseil du réalisateur



**Le bon punch
final, c'est celui
qui marque les
esprits et
conclut la
transaction !**

10. LE GÉNÉRIQUE – RESTEZ DISPONIBLE ET RÉACTIF

Après l'offre acceptée, le montage final s'enclenche vite : inspection, notaire, transfert de fonds... Ne relâchez pas trop vite.

Quelques points à retenir

- Prenez rapidement rendez-vous pour l'inspection.
- Fournissez à la banque tous les documents pour le financement.
- Planifiez votre déménagement et les changements d'adresse.
- Nettoyez votre future maison avant l'emménagement.
- Prévoyez la livraison de vos nouveaux meubles au besoin.



Conseil du réalisateur



Le générique, c'est la dernière impression. Terminez sur une belle note pour savourer l'aboutissement de votre film.

Le dernier mot de votre Réalisateur



Acheter une propriété, c'est bien plus qu'un investissement. C'est une production de vie, à la fois émotive et stratégique. Chaque demeure a son atmosphère, son potentiel, son rôle à jouer dans votre quotidien. Ces 10 conseils sont un excellent point de départ pour un scénario immobilier réussi.

Vous souhaitez réaliser votre scénario immobilier, au bon prix et sans tracas? Vous désirez être accompagné d'un courtier dévoué et à l'écoute de vos attentes? Contactez-moi sans plus tarder.

PATRICK
le courtier



514-831-0254 

patricklecourtier.com 

pmartineau@viacapitale.com 