

# MARC BERGERON

Courtier immobilier agréé



## LA RECETTE INFALLIBLE POUR UN BON ACHAT

L'achat d'une propriété est l'une des décisions les plus importantes que vous allez prendre dans votre vie. Vous pouvez donc vous préparer en apprenant davantage sur le processus d'achat d'une habitation et les étapes importantes pour mener à bien votre projet.

### DÉFINIR VOS BESOINS : RÊVE ET RÉALITÉ

On a tous une idée de ce à quoi devrait ressembler la maison de nos rêves. Mais même si on se crée souvent des besoins illimités, nos ressources, elles, ne sont pas infinies. Acheter une maison, c'est adapter nos goûts et nos moyens à nos besoins, c'est faire des choix. Voici donc une liste des principales questions que vous devriez vous poser pour bien définir vos besoins

- Le secteur
- Le genre de propriété (Bungalow, cottage)
- L'âge de la propriété
- Le nombre de chambres à l'étage
- Le nombre de chambres au total
- Le nombre de salles de bain
- L'aménagement du sous-sol
- Les rénovations que vous seriez prêt à faire
- Le type de revêtement de plancher
- Le type de chauffage
- La climatisation
- Garage, abri d'auto
- Le nombre de stationnements
- La grandeur du terrain
- Les caractéristiques du terrain (aménagement, clôture)
- Piscine
- Services à proximité (écoles, transports)

### Établir votre budget

Avant de devenir propriétaires, les nouveaux acheteurs devraient toujours préparer un budget. D'abord, parce qu'il est primordial et important qu'ils sachent s'ils sont capables de payer, mais aussi pour les aider à déterminer l'hypothèque maximale qu'ils peuvent obtenir pour leur nouvelle maison. Voici quelques conseils pour arriver à le faire avec succès. Il faut d'abord évaluer ses revenus et ses dépenses pour l'année de façon à pouvoir les ramener sur une base mensuelle. Il est très important de tenir compte de toutes les dépenses qu'on prévoit effectuer durant l'année.

Une bonne façon d'obtenir un portrait de la situation est de noter par écrit chacune des dépenses que l'on fait durant un mois. Il faut ainsi inscrire chaque montant d'argent alloué aux différents postes de dépenses suivants :

- Habitation (loyer, électricité, téléphone, assurance, ameublement, aménagement, etc.)
- Alimentation (épicerie, restaurant, etc.)
- Transport (voiture, autobus, essence, stationnement, immatriculation, assurances, permis de conduire, entretien, etc.)
- Habillement

- Loisirs (activités sportives, sorties, livres, disques, etc.)
- Soins de santé (médicament, RAMQ, produits d'hygiène, etc.)
- Divers (noter toutes les autres dépenses)

Quand vous aurez complété ces deux étapes, vous serez à même d'évaluer quel montant vous pouvez consacrer à votre future propriété. Posez-vous les questions suivantes : le montant que j'alloue actuellement à mon loyer est-il suffisant pour acheter une maison ? Si la réponse est non, est-ce que vous avez une marge de manœuvre qui vous permettrait d'augmenter le montant que vous consacrez à vous loger ?

Dans tous les cas, n'oubliez pas qu'il vous faudra prévoir un montant suffisant pour faire l'entretien de la maison et faire face à certains imprévus.

La prise en compte de ces différents facteurs vous permettra d'avoir une vision plus précise du futur et de la manière dont vous devez aborder l'achat de votre future maison.

Utiliser les services d'un courtier hypothécaire compétent, aura tendance à simplifier grandement ce processus primordial dans l'acquisition de votre propriété.

## Établir la valeur marchande de la propriété

Après avoir soigneusement défini vos besoins et votre budget, vous procéderez aux recherches afin de trouver la perle rare. Lorsque vous aurez trouvé la maison de vos rêves où à tout le moins celle qui convient à vos besoins, vous serez prêt à présenter une promesse d'achat. Le prix que vous offrirez devra tenir compte de la valeur marchande de ladite propriété. L'établissement de la juste valeur marchande de la propriété deviendra la pierre angulaire de votre stratégie de négociation et souvent influencera grandement la réussite de la transaction. À cette étape, les connaissances du marché concerné et la maîtrise du processus d'évaluation vont faire toute la différence. De plus, l'aide d'un évaluateur agréé ou d'un courtier immobilier devient une ressource très utile pour se faire.

Il s'agit alors de procéder à l'analyse comparative du marché, en tenant compte des renseignements les plus récents du marché immobilier environnant. Cette analyse vous indiquera les propriétés comparables qui ont été vendues récemment dans le même secteur. L'établissement de la juste valeur marchande de la propriété tiendra compte de plusieurs éléments comme l'emplacement, la superficie habitable, la superficie du terrain, la condition, les rénovations, les aménagements au terrain, etc. Une comparaison entre ces différents éléments servira à effectuer des ajustements qui mèneront à l'établissement de la juste valeur marchande.

En bref, si vous faites l'acquisition d'une propriété qui vous plaise, qui correspond à vos besoins et vos goûts, qui respecte votre budget et que vous ne payez pas plus cher que la juste valeur marchande, vous aurez assurément fait une excellente affaire.

CONSEIL DE **MARCBERGERON**, VOTRE COURTIER IMMOBILIER AGRÉÉ!

Pour plus d'information, n'hésitez pas me contacter



514-943-2820



info@marc-bergeron.com

**Sutton**