



## **9 PIÈGES À ÉVITER AVANT DE SIGNER UNE OFFRE D'ACHAT**

---

Acheter une propriété est un investissement majeur. Pour plusieurs acheteurs, c'est un procédé encore plus dispendieux qu'il ne devrait l'être, parce qu'ils sont les proies d'erreurs communes et dispendieuses qui les piège en payant un prix trop élevé, en perdant la propriété de rêve à cause d'un autre acheteur ou pire encore en achetant la mauvaise propriété pour leurs besoins. Une approche systématique dans le processus d'achat d'une propriété peut vous aider à éviter ces pièges, vous permettant non seulement de couper dans les coûts, mais aussi d'acheter la propriété qui vous convient le mieux.

Ce rapport important analyse les neuf pièges les plus communs et les plus coûteux pour les acheteurs, comment les identifier et comment les éviter.

## 1- Offrir des prix de façon aveugle

Quel prix devriez-vous offrir lorsque vous faites une offre sur une propriété? Est-ce que le vendeur demande un prix trop élevé ou est-ce que le prix représente plutôt une bonne affaire? En ne faisant aucune analyse de marché afin de connaître le prix des propriétés vendues dans le secteur, votre offre serait faite de façon aveugle. Sans connaître la valeur du marché, vous pourriez offrir beaucoup trop, ou faire une offre qui ne sera pas prise au sérieux sur une excellente opportunité.

## 2- Acheter la mauvaise propriété

Que recherchez-vous dans une propriété? Une question très simple, mais la réponse peut être complexe. Plus d'un acheteur a été séduit sous l'émotion et l'excitation du moment lors du processus d'achat, pour ensuite se retrouver avec une propriété soit trop petite ou trop grande. Maintenant que l'excitation a pris fin, Peut-être qu'ils réaliseront que le trajet pour s'y rendre est plus long qu'ils le désirent ou qu'il y a une douzaines de réparations de plus de ce qu'ils étaient prêt à investir. Prenez le temps de clairement définir vos désirs et vos besoins. Écrivez le tout sur papier pour ensuite utiliser ces notes afin de comparer toutes les propriétés que vous regardez.

### **3- Un titre qui n'est pas claire**

Assurez-vous dès le début des négociations que vous serez propriétaire de votre maison en toute liberté et sans obstacles, en ayant complété une recherche de titre. La dernière chose que vous voulez découvrir quand vous êtes en fin de transaction, c'est qu'il y a des problèmes sur la propriété comme des liens d'impôt, des propriétaires non révélés, un bail, des hypothèques légales,

### **4- Un certificat de localisation à jour**

À l'intérieur de votre offre d'achat assurez-vous d'avoir bien indiqué q'une mise à jour du certificat de localisation qui vous indique clairement les limites du terrain est requis. Si il n'est pas à jour, vous pourriez découvrir des changements structuraux qui ne sont pas visible (des ajouts à la propriété, une nouvelle piscine, la nouvelle clôture d'un voisin qui dépasse les limites, etc.). Soyez très claire sur ces questions.

### **5- Des réparations inattendues**

Ne prenez pas pour acquis que chaque vendeur avouera tous les détails en ce qui attrait aux réparations à prévoir. Autant le vendeur que vous êtes là enfin de maximiser votre investissement. Assurez-vous de conduire une inspection minutieuse de la propriété une fois l'offre d'achat acceptée. Engagez un inspecteur pour voir la propriété de façon objective et ne pas oublier de faire votre offre d'achat conditionnelle à ce que vous soyez satisfaits de cette inspection. Cet inspecteur devrait être pouvoir vous donner un rapport écrit de chaque item qui doit être réparé.

### **6- Ne pas faire approuver l'hypothèque au préalable**

Se faire pré-autoriser est rapide, facile et gratuit. Lorsque vous avez une hypothèque préapprouvée, vous pouvez rechercher votre propriété avec un plus grand sens de liberté et de sécurité, en sachant que l'argent sera là quand vous trouverez la propriété de vos rêves.

## 7- Un contrat non respecté

Si un vendeur ne se conforme pas à l'entente signée en négligeant de s'occuper de quelques réparations, ou en changeant les termes de l'arrangement, cela pourrait retarder le délai pour la signature de l'acte de vente chez le notaire. Entendez-vous au préalable sur un montant d'argent qui sera retenu chez le notaire afin de couvrir les items que le vendeur n'aurait pas respecté.

## 8- Des coûts cachés

Soyez certain que vous identifiez tous les coûts, petits et grands, à l'avance. Lorsqu'une transaction se termine, vous découvrez parfois des frais pour ceci et cela, des charges de remboursements de prêts (radiation chez le notaire et pénalité de la banque), des frais auxquels vous devez souscrire... Préparez-vous à l'avance en notant toutes les charges à prévoir pour votre projet

## 9- Signer chez le notaire à l'aveuglette

Prenez votre temps durant cette partie critique du processus, insistez pour voir tout les papiers avant la signature finale chez le notaire. Assurez-vous que cette documentation reflète parfaitement votre compréhension de la transaction et que rien n'a été ajouté ou enlevé du contrat. Est-ce que le taux d'intérêt est raisonnable? Est-ce que tout est couvert? Si vous précipitez ce processus, la journée de la signature de l'acte de vente, vous allez peut-être être victime d'un obstacle de dernière minute que vous ne pourrez pas régler sans faire de compromis sur les termes du contrat, le financement ou même la vente elle-même. Vérifiez si votre agent offre un Système de profil d'acheteur ou un «Service de chasseur de propriété» ce qui vous évite toute perte de temps et enlève les charges de travail inutiles pour la recherche de la bonne propriété. Ce type de programme fait en sorte que vos critères seront identifiés et vous serez informé de TOUTES les propriétés disponibles sur le marché qui vous seront envoyés, chaque jour, avant même qu'elles arrivent sur internet. Ces rapports vous fourniront des fiches descriptives détaillées avec photos et des documents d'informations supplémentaires vous seront envoyés sur une base régulière. Un programme comme celui-ci vous aidera, de façon abordable, à trouver la maison de vos rêves plus facilement et plus rapidement.