

GUIDE DE L'ACHETEUR IMMOBILIER



BIENVENUE

Bonjour !

Toutes mes félicitations ! Vous avez franchi le premier pas vers l'acquisition de votre nouvelle demeure.

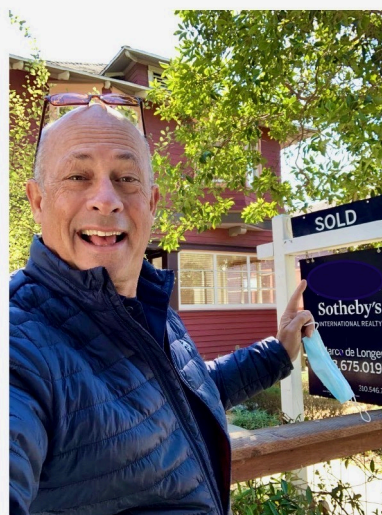
Ce guide de l'acheteur a été élaboré pour vous accompagner à chaque étape de votre parcours immobilier. Mon engagement est de vous fournir un soutien personnalisé et de répondre avec précision à toutes vos interrogations tout au long de ce processus passionnant.

N'hésitez pas à me contacter pour démarrer cette aventure ensemble.

Cordialement,

Marc

+1 (213) 675-0197



Les dix étapes de votre achat

1

Avant l'offre : pré-approbation et recherche

Agents de prêt, accès MLS, visites • page 4

2

Sous contrat : dépôt des arrhes et inspection générale

Dépôt EMD, inspecteurs de la maison • page 5

3

Diagnostics complémentaires

Termites, égouts, moisissure, toiture, cheminées • page 6

4

Pendant et après l'inspection

Mesures, photos, rapport, déménagement • page 7

5

Deux semaines avant la clôture

Changement d'adresse, assurance habitation • page 8

6

Une semaine avant la clôture

Confirmations, statut des réparations • page 9

7

Trois jours, puis un jour avant la clôture

Accord de règlement, dernières vérifications • page 10

8

Le jour de la clôture

Pièce d'identité, police d'assurance • page 11

+

Annexe : calendrier des 30 jours

Le séquestre traditionnel, étape par étape • page 12

ÉTAPE 1

Conditions à remplir au début du processus d'achat

ASSUREZ-VOUS D'ÊTRE PRÉ-APPROUVÉ EN VUE D'UN PRÊT IMMOBILIER

Nous vous recommandons les contacts suivants pour votre choix d'agent de prêt, mais vous êtes également libre de faire appel à un agent de votre connaissance :

Kevin Adams

Bank of America Home Loans

Ph : (310) 418-2962

Kevin.Adams@bofa.com

David Gleiberman

Wells Fargo Home Mortgage

Ph : (310) 906-6866

David.Gleiberman@wellsfargo.com

TROUVEZ UNE PROPRIÉTÉ QUE VOUS AIMEZ

Marc s'assurera que vous ayez accès au registre MLS pour vous permettre de parcourir les propriétés qui correspondent à vos critères d'achat. Si l'une d'elles attire votre attention, Marc organisera une visite pour vous la faire découvrir !

FAITES UNE OFFRE

Marc vous accompagnera tout au long du processus de formulation d'une offre et élaborera avec vous une stratégie visant à optimiser votre position, en veillant à ce que votre budget et vos intérêts restent la priorité.

LE CONSEIL DE MARC

« À Los Angeles, une lettre de pré-approbation solide est souvent ce qui distingue une offre acceptée d'une offre ignorée. Obtenez la vôtre avant de commencer les visites : le jour où vous aurez le coup de cœur, vous serez prêt à agir immédiatement. »

Si votre situation de financement est particulière (travailleur indépendant, entrepreneur ou chef d'entreprise, statut fiscal 1099), voici des agents de prêt spécialisés :

Sherry Kia

Kia Financial Group

Ph : (310) 880-4439

sherry@kiafinancialgroup.com

Greg Lartilleux

Avenir Mortgage Planners

Ph : (408) 772-1276

Greg@avenirmpt.com

Steve Reilly

RPM Mortgage

Ph : (310) 291-1421

sreilly@rpm-mtg.com



ÉTAPE 2

À l'acceptation de votre offre, vos responsabilités d'acheteur commencent

EFFECTUEZ LE VIREMENT DU DÉPÔT DES ARRHES

Vous recevrez des instructions détaillées concernant le dépôt fiduciaire de la part de votre agent d'entiercement. Le dépôt de garantie, ou Earnest Money Deposit (EMD), doit être effectué par virement dans les trois jours ouvrables suivant l'acceptation de l'offre.

INSPECTION GÉNÉRALE DE LA MAISON

Marc se chargera d'organiser l'inspection générale de la propriété en collaboration avec la société d'inspection que vous aurez choisie. Le coût d'une inspection varie généralement entre \$450 et \$950, selon la taille du bien. Suite à cette inspection, vous recevrez un rapport complet de l'inspecteur technique dans un délai de 24 à 48 heures. Marc examinera avec vous ce rapport pour déterminer et traiter tout problème potentiel qui pourrait être mis en évidence. En fonction des résultats, il est possible que des inspections supplémentaires plus ciblées soient recommandées, telles qu'une inspection pour la moisissure, une évaluation approfondie de la toiture, un diagnostic des termites, une inspection des cheminées, etc.

David Hext / Mark Swan

Makai Home Inspections

Ph : (310) 502-9518

buildinginspection@yahoo.com

Mike Bashforth

Ph : (310) 519-9970

MikeBashforth@gmail.com

Paul Ferguson

Ferguson Home Inspections

Ph : (310) 780-9243

paul@FergusonHomeInspections.com

LE CONSEIL DE MARC

« Si votre emploi du temps le permet, assistez à l'inspection en personne. C'est le meilleur moment pour poser vos questions directement à l'inspecteur et pour vous projeter concrètement dans votre future maison. »

ÉTAPE 3

Diagnostics complémentaires

DIAGNOSTIC TERMITES ET MESURES CORRECTIVES

Si un diagnostic termites devait être recommandé, nous estimons que le prestataire suivant est méticuleux et digne de confiance. N'hésitez pas pour autant à en choisir un autre. Habituellement, les inspections de ce type coûtent environ \$95.

Suncrest Termite Inspection

Ph : (714) 632-3600

INSPECTION DES ÉGOUTS

Les frais d'inspection des égouts s'élèvent entre \$250 et \$450, en fonction de l'étendue de l'inspection. Nous recommandons la société suivante, mais vous êtes libre de choisir le prestataire de votre choix.

S.P. Beagle Plumbing

Ph : (310) 406-1000

AUTRES INSPECTIONS

En fonction du rapport d'inspection générale de la maison, d'autres types d'inspection peuvent être suggérés. Ci-dessous, vous trouverez nos recommandations pour ces services. Là encore, vous pouvez choisir l'entreprise de votre préférence.

Dave Gold

Inspection de la moisissure

Ph : (310) 292-9285

dave@goldsafety.net

Capitol Roofing

Inspection de la toiture

Ph : (213) 878-0282

Adrian@capitolroofingcompany.com

Ramey Roofing

Inspection de la toiture

Ph : (310) 322-4129

brandon@rameyroofing.com

Greg Butler / Johnny Lankford

Inspection de cheminées

Ph : (800) 897-8295

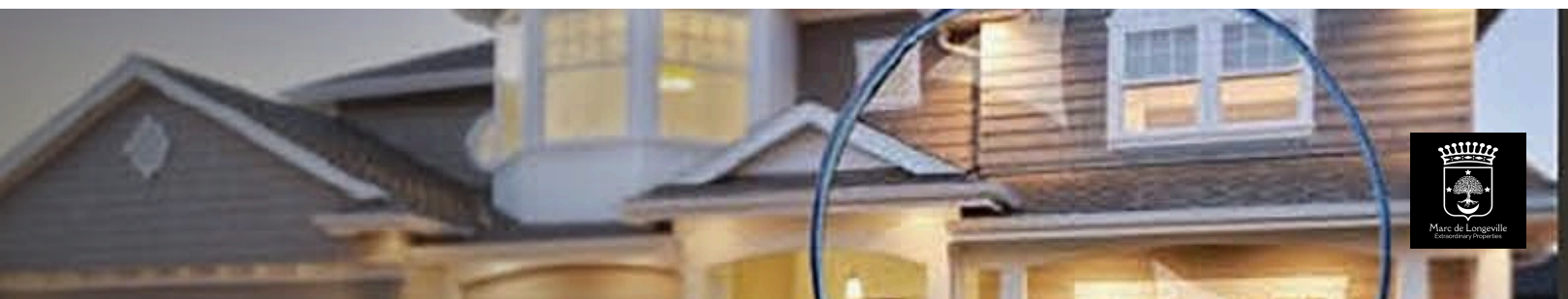
accountmanager@thechimneyexperts.com

David Manfred / Steve Lovsteen

Inspection de cheminées

Ph : (310) 377-8163

olivertwistchimneysweeping.com



Pendant l'inspection de la maison

PROFITEZ DE CETTE OCCASION POUR MESURER

Pendant la période de séquestre, un acheteur n'a généralement accès à la « nouvelle » maison que lors de la période d'inspection : un vendeur n'est pas tenu de vous donner accès à sa propriété une fois cette période achevée. Profitez donc du moment où l'inspecteur examine votre nouvelle demeure pour prendre toutes les mesures qui vous semblent nécessaires : habillage des fenêtres, arrangement des meubles, emplacement des appareils ménagers, etc.

PRENEZ DES PHOTOS SUPPLÉMENTAIRES DE LA MAISON

Lors de l'inspection, c'est le moment idéal pour prendre des photos supplémentaires afin de les envoyer à des amis ou à la famille.

UNE FOIS L'INSPECTION TERMINÉE, QUESTIONNEZ L'INSPECTEUR

En règle générale, une fois son travail terminé, l'inspecteur vous fera un bref commentaire sur place en présence de votre agent. Ces remarques sont un aperçu général de ce qu'il ou elle aura trouvé ; elles seront ensuite consignées dans un rapport détaillé et approfondi. Prenez le temps de vous entretenir avec l'inspecteur au sujet de tout ce qui pourrait vous préoccuper.

Après l'inspection

ANALYSEZ LE RAPPORT D'INSPECTION AVEC VOTRE AGENT

Marc recevra également un rapport détaillé et approfondi de la part de l'inspecteur, et il l'examinera avec vous point par point. Bien que la plupart des maisons en Californie soient vendues « en l'état », il est courant, lors d'une transaction immobilière, de demander au vendeur d'effectuer lui-même les réparations nécessaires. Ces demandes sont formalisées par votre agent à l'aide de formulaires officiels appelés « Request for Repairs ». Le vendeur a toutefois le droit de refuser d'effectuer ces réparations ; il peut néanmoins vous accorder un crédit pour que vous puissiez les réaliser vous-même.

PLANIFIEZ LA LOGISTIQUE DE VOTRE DÉMÉNAGEMENT

Certains documents devront être signés en personne. Contactez votre agent d'entiercement et prenez rendez-vous avec lui pour coordonner vos emplois du temps respectifs.

PRENEZ RENDEZ-VOUS AVEC VOTRE AGENT D'ENTIERCEMENT

Vous êtes maintenant approximativement dans la deuxième semaine du processus de dépôt légal. Un séquestre classique s'étend sur 30 à 60 jours : il est donc temps de réserver le camion de déménagement ou de passer un accord avec le déménageur.

ÉTAPE 5

Deux semaines approximativement avant la clôture

CONTACTEZ LES SERVICES PUBLICS

Malheureusement, les services publics relèvent d'opérateurs privés, et de nombreuses sociétés de distribution vous demanderont des informations personnelles telles que votre numéro de sécurité sociale ou la création de mots de passe. Pour cette raison, nous ne sommes pas en mesure de vous offrir ce service directement.

CHANGEMENT D'ADRESSE

Procurez-vous le formulaire « Change of Address » et les documents associés auprès de votre bureau de poste.

VOTRE AGENT D'ENTIERCEMENT EXIGE QUE VOUS OBTENIEZ UNE ASSURANCE

Goosehead Insurance

Frederic Rault

Ph : 858.265.8226

Frederic.Rault@goosehead.com

Farmers Insurance

Ph : 800.974.6755

www.farmers.com

State Farm Insurance

Ph : 818.484.8030

www.statefarm.com



ÉTAPE 6

Une semaine approximativement avant la clôture

PARLEZ À VOTRE AGENT D'ENTIERCEMENT

Contactez votre agent d'entiercement ainsi que votre agent de prêt, et demandez-leur s'ils disposent de tous les documents nécessaires afin que vous puissiez clôturer à temps.

ASSUREZ-VOUS DE VOS RENDEZ-VOUS

Reconfirmez votre rendez-vous pour la signature des documents de prêt avec votre agent.

VÉRIFIEZ LE STATUT DES RÉPARATIONS DEMANDÉES

Marc sera très certainement en amont sur ce sujet, mais n'hésitez pas à lui passer un coup de fil afin de savoir où en est le statut des réparations requises. Toutes les réparations demandées et approuvées doivent impérativement être effectuées ou complétées avant la clôture.

LE CONSEIL DE MARC

« Gardez une trace écrite de chaque échange important de cette dernière ligne droite (courriels, messages, confirmations). En cas de question de dernière minute, cela permet de retrouver rapidement qui a dit quoi et de clôturer sereinement. »

Trois jours, puis un jour avant la clôture

3 jours avant la clôture

L'ACCORD DE RÈGLEMENT

Demandez à votre agent de prêt un accord de règlement (Settlement Agreement) à des fins de vérification.

RÉCLAMEZ DES DOUBLES DES DOCUMENTS ENTIERCÉS

Lorsque vous irez signer en personne les documents de prêt et de séquestre, vous n'aurez pas le temps de lire chaque document en détail. Si vous souhaitez les passer au peigne fin, demandez à votre agent de prêt des photocopies de tous les documents que vous allez signer. En vous y prenant trois jours à l'avance, vous aurez ainsi le temps de les lire et de les examiner minutieusement.

1 jour avant la clôture

DERNIÈRES VÉRIFICATIONS / ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux de votre future demeure est optionnel. En langage immobilier, cette étape est appelée « vérification de l'état de la propriété » (Verification of Property Condition). Son objectif est de s'assurer que l'état de la maison est identique à celui constaté au moment de la signature du contrat.

VÉRIFIEZ L'ACHÈVEMENT DES RÉPARATIONS ET TRAITEMENTS TERMITES

Assurez-vous avec Marc que les réparations demandées et approuvées ont bien été effectuées. Si un traitement contre les termites a été réalisé pendant la période d'entiercement, vérifiez le document actualisé qui en confirme la réalisation.

VÉRIFIEZ L'ACCORD DE RÈGLEMENT ET SIGNEZ TOUTE ERREUR

Examinez en présence de Marc l'accord de règlement reçu de votre agent de prêt. Si vous remarquez la moindre erreur, informez immédiatement votre agent de prêt.

VÉRIFIEZ LES INSTRUCTIONS DE VIREMENT

Avant d'effectuer le virement du solde de votre acompte, téléphonez à votre agent de prêt afin de vérifier que les instructions de virement en votre possession sont correctes. Une fois le virement effectué, appelez votre société d'entiercement dans un délai d'une heure pour obtenir la confirmation de l'envoi.

ÉTAPE 8

Le jour de la clôture

MUNISSEZ-VOUS D'UNE PIÈCE D'IDENTITÉ

Une photo d'identification officielle, délivrée par le gouvernement, est requise. Si vous hésitez entre plusieurs documents, téléphonez à votre agent de prêt.

APPORTEZ UN DOUBLE DE VOTRE POLICE D'ASSURANCE HABITATION

Lorsque vous êtes prêt à signer en personne les derniers documents relatifs au prêt et au séquestre, révisez les instructions reçues de votre agent de prêt. D'autres documents pourraient vous être demandés. N'hésitez pas à téléphoner à votre agent de prêt pour vous assurer que vous aurez tout en main afin d'enregistrer votre nouvelle demeure en votre nom.

FÉLICITATIONS POUR L'ACHAT DE VOTRE MAISON !

J'en suis très heureux pour vous. Sachez que vous pouvez toujours compter sur moi pour vous aider à gérer ce nouveau patrimoine. Je serai enchanté de vous épauler et de vous conseiller dans les mois qui viennent. Mes services n'ont pas de raison de s'arrêter une fois les clés remises : je me tiendrai toujours à vos côtés afin que vous profitiez au mieux de votre nouvelle maison.

Marc de Longeville

Calendrier d'un séquestre traditionnel de 30 jours

Ces dates sont toutefois négociables, dans un sens comme dans l'autre, avant la fin de l'engagement.

- JOUR 1** Date d'acceptation de l'offre.
- JOUR 3** Délai pour transférer le dépôt des arrhes au compte séquestre (EMD).
- JOUR 7** Délai pour que le vendeur fournisse tous les rapports requis.
- JOUR 14** Délai pour que l'acheteur effectue toutes les inspections nécessaires.
- JOUR 17** Date à laquelle les éventualités d'évaluation expirent.
- JOUR 21** Date à laquelle le prêt conditionnel doit être approuvé.
- JOUR 25** L'acheteur signe le dossier de demande de prêt (5 jours avant la fin).
- JOUR 27** L'acheteur effectue le paiement du solde du dépôt au compte (3 jours avant la fin).
- JOUR 29** Le prêt de l'acheteur est financé par le prêteur (1 jour avant la fin).
- JOUR 30** Le changement de titre de propriété est enregistré au bureau d'enregistrement du comté, avant 14h.

Clôture de l'engagement ! Bravo !

Notre partenaire pour vos questions de droit de l'immigration et des affaires :

C. Denis Blouin 

Attorney at Law · Entertainment & Corporate Immigration Law

10501 Wilshire Blvd. #1708, Los Angeles, CA 90024 · Ph : +1 (310) 234-3420

entimmlaw@msn.com

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Marc de Longeville

DRE #01987515

Cell : +1 (213) 675-0197 · marc.delongeville@sothebys.realty

11911 San Vicente Blvd., Suite #200, Brentwood, CA 90049

WWW.MARCDELONGEVILLE.COM