

Vista 

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY



Marc de Longeville
Extraordinary Properties

GUIDE DE L'ACHETEUR IMMOBILIER



WWW.MARCDELONGEVILLE.COM



Bonjour!

Félicitations ! Vous avez commencé la recherche d'une nouvelle maison...

Cette check-liste a été conçue pour vous guider le mieux possible au cours de votre transaction, et je suis là pour vous assister et répondre à toutes vos questions à chacune de ses étapes.

Marc

(213) 675-0197

marco.delongeville@vistasir.com



Marc de Longeville
Extraordinary Properties



Conditions à remplir au début du processus d'achat d'une maison:

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

Nous vous recommandons les personnes suivantes, mais n'hésitez pas à sélectionner un agent de prêt que vous connaissez déjà :

KEVIN ADAMS

Bank of America Home Loans
Ph: (310) 896-3764
Kevin.Adams@bankofamerica.com

DAVID GLEIBERMAN

Wells Fargo Home Mortgage
Ph: (310) 906-6866
David.Gleiberman@wellsfargo.com

TROUVEZ UNE PROPRIÉTÉ QUE VOUS AIMEZ

Marc fera de sorte que vous ayez accès au registre MLS afin que vous puissiez passer en revue les propriétés qui rentrent dans vos critères d'achat. Si vous en repérez une, Marc vous emmènera la visiter !

FAITES UNE OFFRE

Marc vous guidera pendant le processus d'offre et établira avec vous une stratégie qui vous placera dans la position la plus avantageuse possible, tout en gardant votre budget et vos intérêts au premier plan.

Pour le cas où vous vous trouvez dans une situation compliquée en matière de prêt, et/ou vous êtes commerçant, entrepreneur ou chef d'entreprise (statut 1099 des impôts), nous vous recommandons les agents de prêt suivants :

STEVE REILLY

RPM Mortgage
Ph: (310) 291-1421
sreilly@rpm-mtg.com

MITCH REINER

Mortgage Capital Partners
Ph: (310) 721-1234
mr@mcpbank.com

GREG LARTILLEUX

Avenir Mortgage Planners
Ph: (408) 772-1276
Greg@avenirmp.com



À l'acceptation de votre offre, vous êtes maintenant en contrat, et vos **responsabilités en tant qu'acheteur** commencent :

EFFECTUEZ LE VIREMENT DU DÉPÔT DES ARRHES

Vous recevrez des instructions spécifiques quant au dépôt fiduciaire de la part de votre agent d'entiercement. Le dépôt des arrhes (EMD pour Earnest Money Deposit) doit être viré dans les 3 jours suivant l'acceptation de l'offre.

INSPECTION GÉNÉRALE DE LA MAISON

Marc vous aidera à programmer l'inspection générale de la maison avec la société d'inspection de votre choix. En règle générale, le coût d'une telle inspection se situe entre 450 et 950 dollars, en fonction de la superficie de la maison. À l'issue de l'inspection, vous recevrez un rapport détaillé de la part de l'inspecteur technique et ce, dans les 24 à 48 heures. Marc s'en entretiendra avec vous afin d'identifier et de résoudre les problèmes potentiels, pour le cas où certains auraient été soulevés. D'éventuelles inspections additionnelles et plus spécialisées peuvent être suggérées (par exemple une inspection relative aux moisissures, un examen minutieux du toit, un diagnostic termites, une vérification de/des cheminées, etc.)

DAVID HEXT / MARK SWAN

Makai Home Inspections
Ph: (310) 502-9518
makaibuildinginspection@yahoo.com

MIKE BASHFORTH

Ph: (310) 519-9970
MikeBashforth@gmail.com

PAUL FERGUSON

Ferguson Home Inspections
Ph: (310) 780-9243
paul@FergusonHomeInspections.com

MICHAEL BOEGER

Ph: (310) 540-0200
inspmike@gmail.com

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 approximativement 95 dollars.

RICH

Suncrest Termite Inspection
Ph: (714) 632.3600

INSPECTION DES ÉGOUTS

Les frais d'inspections d'égouts s'élèvent entre 200 et 400 dollars, en fonction de l'étendue de l'inspection. Nous recommandons les services de la société suivante, toutefois nous vous invitons à sélectionner le prestataire de votre choix.

S.P. BEAGLE PLUMBING

Ph: (310) 406-1000

AUTRES INSPECTIONS

En fonction du rapport de l'inspection générale de la maison, d'autres types d'inspection peuvent être suggérés. Ci-dessous, vous trouverez nos choix pour de tels services. À nouveau, il vous est possible d'opter pour l'entreprise de votre choix.

INSPECTION MOISSURES

Dave Gold

Ph: (310) 292-9285 / dave@goldsafety.net

Jasson Walke

Ph: (310) 864-3018

INSPECTION DE LA TOITURE

Capitol Roofing

Ph: (213) 878-0282

Adrian@capitolroofingcompany.com

Ramey Roofing

Ph: (310) 322-4129

brandon@rameyroofing.com

INSPECTION DE CHEMINÉES

Greg Butler -or- Johnny Lankford

Ph: (800) 897-8295 / (818) 913-1087

accountsmanager@thechimneyexperts.com

David Manfred -or- Steve Lovsteen

Ph: (310) 377-8163

www.olivertwistchimneysweeping.com

FOURNISSEZ A VOTRE AGENT DE PRÊT UN EXEMPLAIRE DE L'ENTENTE D'ACHAT SIGNÉE...

... et négociez la fixation de votre taux d'intérêt ! Souvenez-vous, vous avez en général (5) jours à partir de la date du contrat pour demander le prêt hypothécaire, la raison pour laquelle il est important d'être pré-approuvé avant de commencer la recherche d'une propriété.



www.MARCDelongeville.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 la période d'inspection achevée. Par conséquent, alors que l'inspecteur effectue l'inspection de votre nouvelle demeure, profitez de ces moments pour prendre toutes les mesures qu'il vous semble nécessaire. Pensez à l'habillage des fenêtres, l'arrangement des meubles, dégagement 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, POSEZ TOUTES LES QUESTIONS QUE VOUS AVEZ À L'INSPECTEUR

Lorsqu'il aura terminé son travail, en règle générale 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, mais celles-ci seront consignées ultérieurement 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 lui aussi un rapport détaillé et approfondi de la part de l'inspecteur de la maison, et il s'en entretiendra avec vous afin de soulever tous les points qui pourraient poser problème. Bien que la plupart des maisons en Californie soient vendues « en l'état », il est d'usage lors de transactions immobilières de demander aux vendeurs d'effectuer eux-mêmes les réparations nécessaires consignées dans le rapport. Ces requêtes seront traitées par votre agent, à l'aide de formulaires prévus, à savoir les documents officiels intitulés « Request for Repairs ». Sachez toutefois que le vendeur a le droit de refuser d'effectuer toute réparation. Il peut cependant vous allouer un crédit afin que vous les fassiez vous-mêmes.

PLANIFIEZ LA LOGISTIQUE DE VOTRE DÉMÉNAGEMENT

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

PRENEZ RENDEZ-VOUS EN PERSONNE AVEC VOTRE AGENT D'ENTIERCEMENT

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

Deux semaines approximativement avant la clôture :

CONTACTEZ LES SERVICES PUBLICS

Malheureusement, les services publics sont du domaine privé, et de nombreuses sociétés de distribution vous demanderont des informations privées, comme votre numéro personnel de sécurité sociale, créations de mots de passe, etc. Pour cette raison, nous ne sommes pas en mesure de vous offrir ce service.

CHANGEMENT D'ADRESSE

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

VOTRE AGENT D'ENTIERCEMENT EXIGE QUE VOUS OBTENIEZ ASSURANCE.

Goosehead Insurance

Frederic Rault 858.265.8226

Frederic.Rault@goosehead.com

Farmers Insurance

800.974.6755

<https://www.farmers.com/>

Sate Farm Insurance

818 484.8030

<https://www.statefarm.com/>

Une semaine approximativement avant la clôture :

PARLEZ À VOTRE AGENT D'ENTIERCEMENT

Contactez votre agent d'entiercement et votre agent de prêt, et demandez-leur s'ils ont tous les documents qui leur sont nécessaires afin que vous clôturiez 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 à ce sujet, mais passez-lui un coup de fil afin de savoir où en est le statut des réparations requises. Toutes les réparations demandées et approuvées doivent impérativement être remédiées ou complétées avant la clôture.



Marc de Longeville
Extraordinary Properties

www.MARCDelongeville.com



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 vérifications.

RECLAMEZ DES DOUBLES DES DOCUMENTS ENTIÈRES

Lorsque vous allez signer en personne les documents de prêt et de séquestre, vous n'aurez pas assez de temps pour lire soigneusement chaque document. Si vous souhaitez passer au peigne fin lesdits documents, demandez à votre agent de prêt des photocopies de tous les documents que vous allez être à même de signer. En vous y prenant 3 jours à l'avance, vous aurez ainsi suffisamment de temps pour les lire et les examiner minutieusement.

1 jour avant la clôture :

DERNIÈRES VÉRIFICATIONS/ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux de votre toute prochaine demeure est optionnel. En jargon d'affaires immobilières, on appelle cette étape une « Vérification de l'état de la propriété » (Verification of Property Condition). Elle a pour but de vérifier que l'état de la maison est identique à l'état dans lequel elle était, lorsque vous avez signé le contrat.

VÉRIFIEZ L'ACHÈVEMENT DES RÉPARATIONS, TRAITEMENTS TERMITES, ETC.

Assurez-vous avec Marc que les réparations demandées et approuvées ont été effectuées. Si on a procédé à un traitement termites pendant la période d'entiercement, examinez le document actualisé attestant que le traitement a été exécuté.

VÉRIFIEZ L'ACCORD DE RÈGLEMENT ET SIGNALEZ LES ÉVENTUELLES ERREURS

Examinez en présence de Marc l'accord de règlement que vous avez reçu de votre agent de prêt. Si vous apercevez d'une quelconque erreur, informez votre agent de prêt immédiatement.

VÉRIFIEZ LES INSTRUCTIONS DE VIREMENT

Avant de faire 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 votre virement effectué, appelez votre société d'entiercement dans un délai d'1 heure pour obtenir la confirmation de l'envoi.

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 MUNISSEZ-VOUS DE TOUT AUTRE DOCUMENT

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. Il se pourrait que d'autres documents vous soient demandés. N'hésitez pas à téléphoner à votre agent de prêt pour vous assurer que vous aurez tout en main afin d'enregistrer en votre nom votre nouvelle demeure.



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 maintenant 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 que les clés vous ont été remises. Je me tiendrai toujours à vos côtés afin que vous profitiez au mieux de votre nouvelle maison.

Marc de Longeville



Vista

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Marc de Longeville
Extraordinary Properties

Document annexe pour information :

CALENDRIER ET DUREE DES ETAPES-CLES POUR UN SEQUESTRE TRADITIONNEL DE 30 JOURS

(ces dates sont toutefois négociables dans un sens comme dans l'autre)

*AFE = avant la fin de l'engagement

- **JOUR 1** Date de l'acceptation.
- **JOUR 3** Délai pour transférer le dépôt des arrhes au compte-séquestre. (EOM)
- **JOUR 7** Délai que le vendeur a pour fournir tous les rapports.
- **JOUR 14** Délai qu'a l'acheteur pour accomplir toutes les inspections.
- **JOUR 17** Délai auquel les éventualités d'évaluation viennent à échéance.
- **JOUR 21** Délai auquel le prêt conditionnel vient à échéance.
- **JOUR 26 to 29** Inspection finale peut survenir à ou après cette date 2 à 4 jours AFE.
- **JOUR 25** L'acheteur signe le dossier de demande de prêt 5 jours AFE.
- **JOUR 27** L'acheteur effectue le paiement du solde du dépôt au compte 3 jours AFE.
- **JOUR 29** Le prêt de l'acheteur est financé par le prêteur 1 jour AFE
- **JOUR 30** Changement de titre de propriété est enregistré au Bureau du Compte (trad. avant 14h)

Clôture de l'engagement bravo !

C. DENIS BLOUIN 

ATTORNEY AT LAW - ENTERTAINMENT & CORPORATE IMMIGRATION LAW

10501 Wilshire Blvd. #1708

Los Angeles, CA 90024

Ph: +1 (310) 234-3420

Mobile: +1 (310) 488-4056

Fax: +1 (310) 234-3422

entimmlaw@msn.com



Vista 

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY



Marc de Longeville
Extraordinary Properties



Marc de Longeville

DRE# 01987515

Ph: (213) 675-0197

Marco.deLongeville@VistaSIR.com

2501 N. Sepulveda Blvd, 2nd Floor
Manhattan Beach, CA 90266

WWW.MARCDELONGEVILLE.COM