

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY



Marc de Longeville
Extraordinary Properties

GUIDE DE L'ACHETEUR IMMOBILIER





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 excitant.

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

Cordialement,

Marc

+1 (213) 675-0197



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 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 trouvez dans une situation compliquéeveillant à ce que votre budget et vos intérêts restent la priorité.

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

SHERRY KIA



Kia Financial Group

Ph: (310) 880-4439

sherry@kiafinancialgroup.com

GREG LARTILLEUX



Avenir Mortgage Planners Ph:

(408) 772-1276

Greg@avenirmp.com



A 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 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 dollars, 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 adresser 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

maka buildinginspection@yahoo.com

MIKE BASHFORTH

Ph: (310) 519-9970

MikeBashforth@gmail.com

PAUL FERGUSON

Ferguson Home Inspections

Ph: (310) 780-9243

paul@FergusonHomeInspections.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.

SUNCREST TERMITE INSPECTION

Ph: (714) 632.3600

INSPECTION DES EGOUTS

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. A nouveau, il vous est possible d'opter pour l'entreprise de votre choix.

INSPECTION MOISSURES

Dave Gold

Ph: (310) 292-9285

dave@goldsafety.net

INSPECTION DE LA TOITURE

Capitol Roofing

Ph: (213) 878-0282

Adrian@capitolroofingcompany.com

Ramey Roofing Ph:

(310) 322-4129

brandon@rameyroofing.com

INSPECTION DE CHEMINEES

Greg Butler or Johnny Lankford

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

aaccountmanager@thechimneyexperts.com

David Manfred or Steve Lovsteen

Ph: (310) 377 8163

www.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 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 également un rapport détaillé et approfondi de la part de l'inspecteur de la maison, et il discutera avec vous pour examiner tous les points qui pourraient poser problème. Bien que la plupart des maisons en Californie soient vendues « en l'état », il est courant, lors de transactions immobilières, de demander aux vendeurs d'effectuer eux-mêmes les réparations nécessaires consignées dans le rapport. Ces demandes seront gérées par votre agent à l'aide de formulaires officiels appelés « Request for Repairs ». Notez cependant que le vendeur a le droit de refuser d'effectuer des réparations. Il peut toutefois 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/elle afin de pouvoir coordonner vos emplois du temps respectifs.

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

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

Deux semaines approximativement avant la cloture :

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 cloture :

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 LES 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 cloture:

L'ACCORD DE REGLEMENT

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

RECLAMEZ DES DOUBLES DES DOCUMENTS ENTIERCÉS

Lorsque vous allez signer en personne les documents de prêt et de sequestre, vous n'aurez pas assez de temps pour lire soigneusement chaque document. Si vous souhaitez passer au peigne fin les dits documents, demandez à votre agent de prêt des photocopies de tous les documents que vous allez être amené à 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 cloture:

DERNIERES VERIFICATIONS/ETAT 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 au moment où vous avez signé le contrat.

VERIFIEZ L'ACHEVEMENT DES REPARATIONS, TRAITEMENTS TERMITES, ETC.

Assurez-vous avec Marc que les réparations demandées et approuvées ont été effectuées. Si un traitement contre les termites a été effectué pendant la période d'entiercement, examinez le document actualisé confirmant que le traitement a été réalisé.

VERIFIEZ L'ACCORD DE REGLEMENT ET SIGNALEZ LES EVENTUELLES ERREURS

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

VERIFIEZ 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'une 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

Document annexe pour information:

CALENDRIER ET DUREE DES ETAPES-CLES POUR UNSEQUESTRE 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. (EOM)
- 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 du Comptable (traduction 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



Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY



Marc de Longeville
Extraordinary Properties



Marc de Longeville
DRE# 01987515

Cell: 213 675-107
marc.delongeville@sothebys.realty

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

WWW.MARCDELONGEVILLE.COM