

URBANIA

-Bahn CONDOS

Guide de l'acheteur

Pour vous accompagner dans le processus d'acquisition de votre nouveau condo.

1. Choisir la vie en condo

Vivre en condo, c'est adopter un style de vie pratique et serein où les responsabilités de l'immeuble se partagent, vous permettant ainsi de profiter pleinement de votre espace et de votre temps en laissant les tracas d'entretiens à l'administration.

1.1 Comment choisir l'emplacement d'un condo?

Choisir un condo comme propriété, c'est également l'occasion de se rapprocher de services, commerces, restaurants et lieux de divertissement, et selon le projet choisi de profiter d'un quotidien où tout est accessible à pied ou en transport collectif. Plusieurs études ont révélé que la proximité des transports collectifs (métro et terminus d'autobus) agit comme un puissant moteur de la valorisation immobilière, augmentant ainsi les valeurs de 10% à 25% selon l'emplacement. Les logements situés à moins de 500 mètres d'une bouche de métro bénéficient d'une forte demande et surcote. Chez U-Bahn Condos, nos unités se situent entre 250m et 80m de la station de métro Montmorency, vous rapprochant ainsi de Montréal et son centre-ville.

2. Clarifier vos besoins et établir votre budget.

Avant de faire votre choix, réfléchissez à vos besoins : nombre de chambres et de salles de bains, stationnement, espace de rangement etc. Il est aussi important de connaître votre budget.

Si vous prévoyez financer une partie de l'achat avec un prêt hypothécaire, une rencontre avec un spécialiste hypothécaire référé par le promoteur pour obtenir une préapprobation est conseillée. Cette étape est généralement gratuite et vous permettra non seulement de magasiner en toute confiance, mais également de concentrer vos recherches sur des unités dans la fourchette de prix de votre

budget. Obtenir une pré-autorisation hypothécaire vous donnera d'ailleurs la flexibilité d'agir rapidement et ainsi de profiter des promotions en vigueur avant qu'elles ne prennent fin. C'est également avec votre spécialiste hypothécaire que vous pourrez discuter des meilleures stratégies pour conserver une côte de crédit favorable à l'obtention d'une préapprobation hypothécaire.

2.1 Comment amasser la mise de fonds?

En général, les mises de fonds peuvent varier entre 5% et 20% du prix de la propriété, pourcentage qui sera à discuter avec votre spécialiste hypothécaire. Gardez en tête qu'une mise de fonds de moins de 20% nécessitera une assurance prêt hypothécaire*

Une mise de fonds peut provenir de diverses sources :

- Vos épargnes dans un compte bancaire ou compte de placements
- Un REER via le Régime d'accession à la propriété (RAP)
- Un compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP)
- Le don d'un parent

3. Trouver le condo qui vous convient

Dans votre recherche, consultez les différents sites web pour comparer les projets. Prenez également le temps de visiter le quartier afin de bien comprendre l'environnement, l'ambiance et les services à proximité. Une rencontre au bureau des ventes vous permettra d'obtenir plus de détails et de poser vos questions. Rappelez-vous que l'emplacement de la propriété joue un rôle clé : il influencera non seulement votre qualité de vie, mais aussi la valeur de votre investissement à long terme.

4. Réserver votre condo

Une fois votre condo choisi, assurez-vous de le réserver afin de sécuriser votre choix. Vous devrez fournir votre préapprobation hypothécaire ainsi qu'un dépôt remboursable. Un formulaire de réservation de courte durée, soit 15 jours et moins, sera alors signé, ce qui entamera la période de préparation à la signature du contrat préliminaire. Cette préparation devra inclure entre autres le transfert de fonds en amont de la journée de la signature, puisque le 1^{er} versement de votre mise de fonds sera dû à ce moment.

5. Procéder à l'achat de votre condo avec le contrat préliminaire

Le contrat préliminaire est le document qui détaille les obligations des 2 parties et qui lie l'acheteur et le vendeur; c'est l'entente officielle entre les deux parties.

Si la mise de fonds choisie est de 5%, celle-ci sera exigible en totalité à la signature du contrat préliminaire. Si une mise de fonds de plus de 5% est l'option retenue, celle-ci sera divisée en 3 ou 4 versements. La distribution typique des paiements de la mise de fonds suivra l'avancement des travaux de construction. Par exemple, pour une mise de fonds de 20%, 8% sera dû à la signature du contrat préliminaire, 5% à la phase d'excavation, 5% à la phase des fondations et 2% à la phase de la toiture.

Les informations suivantes seront requises pour la préparation du contrat préliminaire:

- Nom et coordonnées des acheteurs
- Achat pour occupation personnelle ou location
- Pourcentage ou montant de la mise de fonds
- 2 Pièces d'identités officielles

6. Remise de la preuve de financement

Le contrat préliminaire est conditionnel à la remise d'une preuve de financement finale et sans condition. Pour obtenir cette preuve, vous devrez faire parvenir à votre spécialiste hypothécaire le contrat préliminaire contre-signé reçu de l'équipe de vente. Vous disposerez d'un délai de 10 jours ouvrables pour soumettre votre lettre d'approbation de prêt hypothécaire ou votre preuve de liquidité si vous avez choisi de régler le solde de votre achat en comptant.

7. Sélection des finis de votre unité

L'un des principaux avantages d'acheter un condo neuf est la possibilité d'adapter votre espace à votre image. Accompagné par un designer d'intérieur lors d'une rencontre au bureau des ventes, vous pourrez faire la sélection des couleurs, finis et matériaux pour votre condo.

8. Préparation à la livraison

Deux mois avant la livraison de votre condo, vous recevrez un guide à suivre pour vous préparer à la prise de possession. Vous recevrez une feuille d'ajustements avec le solde dû et les frais additionnels à verser au notaire au moment de la signature de l'acte de vente. On vous demandera alors de finaliser votre demande de financement auprès de votre banque et de préparer votre dernier versement de mise de fonds, s'il y a lieu.

9. Prise de possession

Le jour de prise de possession de votre condo débutera par l'inspection de votre unité. Vous rencontrerez un représentant du promoteur qui fera le tour de votre nouveau condo avec vous pour l'inspecter et pour vous montrer le fonctionnement des différents systèmes.

10. Signature de l'acte de vente

Vous serez ensuite invité à vous présenter au bureau de ventes pour procéder à la signature de l'acte de vente ainsi que de l'acte de prêt hypothécaire, le cas échéant. Vous complétez les documents notariés en présence du notaire. La remise officielle des puces d'accès de votre condo, des clés de votre boîte postale ainsi que de votre stationnement intérieur aura alors lieu. Les clés en main, vous pourrez enfin ouvrir la porte sur votre nouveau quotidien.