



Question d'immobilier :
la pré-approbation

Description

L'importance d'avoir votre financement et preuve de trésorerie déjà disponible lors d'une offre d'achat

Par **Joseph Marovitch**

Mis à jour le 25 janvier 2023 – Traduit de l'anglais

Lors de l'achat d'une propriété, il faut soit obtenir une hypothèque ou payer la somme en espèces et en totalité. Pour gagner du temps et éviter les problèmes de financement, il est à la fois sage et indispensable de fournir soit la preuve de la disponibilité des fonds ou d'obtenir une approbation d'hypothèque préalable, tout en incluant une promesse d'achat. Ces documents aideront l'acheteur à obtenir le meilleur prix possible et lui fourniront un avantage sur tout autre acheteur ne disposant pas de financement pré-établi. Les vendeurs veulent des acheteurs qui peuvent payer.

Preuve de paiement en espèces

Ce document est facile à obtenir et nécessaire si l'acheteur paie intégralement en espèces. L'acheteur n'a qu'à simplement demander à son institution financière une lettre indiquant qu'il dispose de fonds suffisants pour acheter la propriété en question. Une autre option consiste à fournir un relevé bancaire récent. Il n'est pas nécessaire que la lettre indique une somme d'argent spécifique. Avec cette lettre, le vendeur est beaucoup plus à l'aise et confiant dans la conclusion de la vente. Il s'agit également d'une exigence légale en cas d'offre en espèces.

Pour gagner du temps et éviter les problèmes de financement, il est à la fois sage et indispensable de fournir soit la preuve de la disponibilité des fonds ou d'obtenir une approbation d'hypothèque préalable, tout en incluant une promesse d'achat.



Pré-approbation

L'approbation préalable d'une institution financière reconnue est un outil extrêmement utile lors de la recherche d'un bien immobilier. Dans une promesse d'achat avec pré-approbation, l'acheteur indique une preuve partielle de financement. Il faut environ trente minutes à la banque avec un courtier en prêts hypothécaires pour déterminer:

- Le montant que la banque est prête à prêter à l'acheteur
- Un taux d'intérêt qui peut être garanti jusqu'à 120 jours

Notez qu'il y a une deuxième étape à la pré-approbation, à savoir que la banque voudra s'assurer que la propriété achetée a une valeur égale ou supérieure au prix d'achat, via une évaluation. Vérifiez toujours les conditions de la pré-approbation d'un acheteur. Les banques fournissent parfois des pré-approbations basées sur des informations verbales sans vérification. Par conséquent, la pré-approbation sans vérification peut ne pas être très utile.

L'approbation préalable offre plusieurs avantages :

Un **taux d'intérêt garanti** fait en sorte que

- si les taux augmentent, vous aurez toujours le taux garanti le plus bas.
- si les taux diminuent, vous bénéficierez du taux le plus bas.

Les vendeurs seront plus disposés à accepter une offre inférieure d'un acheteur ayant obtenu une autorisation préalable qu'une offre supérieure mais n'ayant pas de financement en place.

Budget

En connaissant le montant spécifique que la banque est disposée à prêter, l'acheteur est au courant du budget avec lequel il pourra opérer et cela facilitera la négociation entre courtier et vendeur.

'Les vendeurs seront plus disposés à accepter une offre inférieure d'un acheteur ayant obtenu une autorisation préalable qu'une offre supérieure mais n'ayant pas de financement en place.'

Première étape

- Rencontrer le courtier en prêts hypothécaires.
- Fournissez votre numéro d'assurance sociale.
- Fournissez les pièces d'identification requises.
- Fournissez votre plus récent bulletin de paie, si disponible.
- Fournissez votre preuve des avoirs.
- Un courtier en prêts hypothécaires vérifiera les antécédents et notation de crédit de l'acheteur.
- Le courtier en prêts hypothécaires indiquera ensuite combien il peut vous prêter.
- Un document de **pré-approbation pour prêt hypothécaire** sera alors délivré à l'acheteur, indiquant qu'il est approuvé pour un montant spécifique et à quel taux, ainsi que la période durant laquelle la pré-approbation reste valable.

Deuxième étape

- Une fois l'offre acceptée, la banque procédera à une évaluation pour déterminer si le bien que l'acheteur



achète a effectivement la valeur déclarée par le vendeur.

- À l'issue d'une évaluation positive de la banque, celle-ci vous fournira un document intitulé **Approbation hypothécaire finale**, attestant que les conditions de financement sont réputées satisfaites.

Dès réception de l'approbation finale du prêt hypothécaire, la condition de financement est estimée satisfaite.

Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez vous reporter à la section des commentaires au bas de la page. De plus, pour lire mes articles précédents, [cliquez ici](#).

Dans le prochain article, nous aborderons **la procédure d'inspection**.

État du marché immobilier

IPC (taux d'inflation) 6,32 %

Taux préférentiel du Canada 4.5%%

Le 25 janvier 2022, la Banque du Canada a relevé les taux d'intérêt d'un quart de point supplémentaire pour les porter à **4,5 %**. Le gouverneur de la Banque du Canada, **Tiff Macklem**, a déclaré qu'il pourrait s'agir de la dernière hausse de taux, mais il n'a fait aucune promesse, car son objectif en matière d'inflation est toujours de 2 % par rapport au taux actuel de 6,32 %. Si l'on avait une boule de cristal, il est très probable qu'il y verrait d'autres hausses de taux à l'avenir, car il y a trop d'éléments fluctuants.

Les prix de l'immobilier continuent de chuter et la dernière hausse des taux n'arrêtera pas la baisse des prix. Des transactions avantageuses sont cependant possibles si l'offre est faite intégralement en espèces. Les hausses de taux ont un effet sur l'inflation. À long terme, dans deux ou trois ans, les prix devraient augmenter lentement sur l'île de Montréal, puis rapidement grimper.

'Les prix de l'immobilier continuent de chuter et la dernière hausse des taux n'arrêtera pas la baisse des prix. Des transactions avantageuses sont cependant possibles si l'offre est en espèces.'

Malgré les taux d'intérêt élevés et l'inflation, il y a certains endroits à l'extérieur de la ville où les prix ont augmenté en raison du faible inventaire et de la forte demande.

Dans des secteurs comme Saint-Lazare, Hudson, Boisbriand, Sainte-Thérèse, Blainville, Deux-Montagnes ou d'autres banlieues plus éloignées, la demande est forte et les prix sont plus élevés, contrairement à l'île de Montréal. Les gens veulent la paix et de l'espace au lieu de l'agitation urbaine.

Passez une bonne semaine et restez en sécurité !

N'oublions pas que les personnes atteintes de cancer sont également vulnérables !

Vous êtes invités à continuer à donner aux organisations suivantes, car **il est maintenant plus important que jamais de soutenir la recherche sur le cancer** ! Cliquez sur les logos ci-dessous pour savoir comment :



Société de recherche
sur le cancer

Cancer Research Society

Abonnez-vous à notre
infolettre pour être informé
de nos plus récents articles

S'inscrire

[Autres articles par Joseph Marovitch](#)

[Autres articles récents](#)



Joseph Marovitch œuvre dans le secteur des services depuis plus de 30 ans. Sa première carrière en tant que propriétaire et directeur du Camp Maromac, un camp d'été établi en 1968, a consisté à travailler avec des familles d'enfants de Westmount et des environs âgés de 6 à 16 ans. Maintenant, en tant que courtier immobilier, il offre les mêmes qualités de fiabilité, d'intégrité et d'honnêteté afin de protéger les intérêts de ses clients. Si vous avez des questions, contactez Joseph Marovitch au 514 825-8771, ou à josephmarovitch@gmail.com

Image not found or type unknown

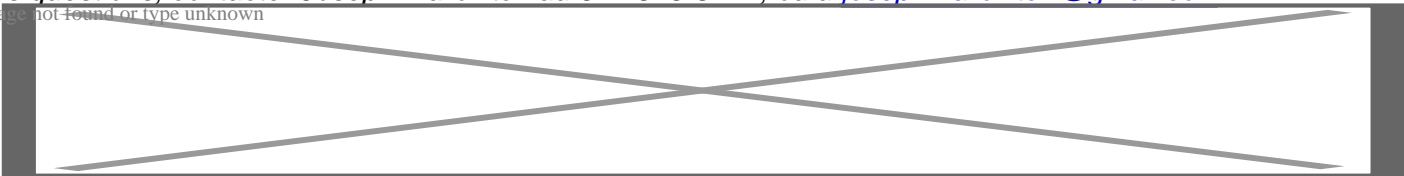


Image not found or type unknown



Categorie

1. Article | Immobilier

Tags

1. Financement
2. hypothèque
3. Joseph Marovitch
4. pré-approbation
5. preuve de trésorerie

date créée

janvier 2023