

**Marjolaine Toupin**  
Courtier Hypothécaire



# Comment devenir facilement propriétaire EN 10 ÉTAPES!

POUR SAVOIR QUI  
VOIR ET QUOI  
FAIRE EN TOUTE  
CONFIANCE



[www.marjolainetoupin.com](http://www.marjolainetoupin.com)

# PRÉSENTATION

---

**J'aide les gens à obtenir la maison de leur rêve en leur faisant profiter de mes 20 années d'expérience en financement hypothécaire.**

Ayant travaillé dans le passé pendant plus de 10 années pour les deux plus gros prêteurs au Québec (Desjardins et Banque Nationale) comme représentante hypothécaire, j'ai décidé en 2015 de faire le saut comme courtier hypothécaire au Cabinet Intelligence hypothécaire afin d'avoir une plus grande offre de taux d'intérêts, et plusieurs prêteurs à mon service pour mes clients emprunteurs.



Je suis une passionnée de l'immobilier et je suis toujours en mode solution pour que tu puisses accéder à la propriété !

**Je t'accompagne à chaque étape, et je suis ta meilleure alliée !**

J'ai conçu ce guide afin que tu puisses bien maîtriser toutes les étapes qu'on doit parcourir ensemble dans un seul et unique but, celui de pouvoir obtenir les clefs de ta maison et avoir ton chez toi juste pour toi !

**Bonne lecture et à bientôt.**

# COURTIER HYPOTHÉCAIRE

---

Commencez du bon pied en discutant avec un courtier hypothécaire comme moi pour établir si tu es prêt à acheter une propriété ou à te prodiguer des conseils pour te préparer.

Je t'aide à déterminer le budget idéal à rencontrer pour ta future maison en prévoyant toutes les charges à venir.

Le courtier hypothécaire agit comme intermédiaire entre toi et des prêteurs hypothécaires potentiels, en général des institutions financières.

**Je suis sans frais pour toi, c'est le prêteur que tu vas choisir qui va me rémunérer.**

Je m'occupe de te remettre une pré approbation hypothécaire qui détermine ta capacité d'emprunt pour ensuite aller à la chasse à la propriété et s'assurer que tu auras toutes les chances d'obtenir ta maison lors du dépôt d'une promesse d'achat.

J'ai accès à plus de 20 prêteurs. Je dois te recommander au moins 3 prêteurs qui peuvent financer ta propriété et j'obtiens le meilleur taux selon tes besoins à court ou long terme.



# COURTIER IMMOBILIER

---

Faites affaire avec un courtier immobilier expérimenté dans le secteur recherché pour t'aider à trouver ta maison. Il est sans frais pour toi, alors pourquoi sans passer !

Puis, il aura accès à des informations sur la propriété que tu ne retrouveras pas sur Centris.ca. Il t'aidera à négocier le prix juste pour la maison convoitée.

Il sera heureux d'apprendre que tu as déjà ta pré approbation hypothécaire afin de démontrer ta capacité d'emprunt.

**J'ai une banque de courtiers immobiliers avec qui je travaille depuis des années que je peux te référer !**



# FAITES UNE OFFRE

---

Tu as trouvé la maison de tes rêves, tu es bien excité... Il est temps de déposer une offre d'achat avec l'aide de ton courtier immobilier.

Il inscrit une condition d'inspection et une condition de financement (même si on a une pré approbation hypothécaire, cela ne confirme pas officiellement que la banque acceptera ta demande puisque le type de propriété convoitée et sa localisation compte beaucoup dans la décision du prêteur).

**Ce qui n'a pas été évalué dans ta pré approbation puisqu'on ne savait pas encore vers quelle propriété tu allais craquer !)**

# 3



# L'INSPECTION DE LA PROPRIÉTÉ

---

Il est primordial de faire inspecter la maison convoitée afin de s'assurer qu'on a un bon gage entre les mains et elle permet de cibler les qualités et les défauts de la construction du bien, de prendre une décision éclairée et de se protéger contre toute éventuelle mauvaise surprise.

Il est préférable qu'une telle opération d'inspection soit effectuée par un inspecteur en bâtiment.



**Si l'inspection est satisfaisante, le courtier immobilier fera la levée de la condition d'inspection reliée à la promesse d'achat.**

*Le courtier immobilier et moi avons une banque d'inspecteurs en bâtiments qu'on peut te référer afin de t'aider.*

# DOCUMENTS

---

À l'étape 1, lors de ta pré approbation, j'ai dû collecter plusieurs documents.

À cette étape-ci, c'est une mise à jour des documents qu'il faut fournir (ex. un talon de paie de moins de 30 jours, une lettre d'emploi à jour, les relevés bancaires à jour, etc.) afin que je puisse officiellement présenter ta demande de financement hypothécaire chez le prêteur que tu as finalement choisi avec mon aide et mes recommandations.

# 5



# L'ENGAGEMENT HYPOTHÉCAIRE

---

Une promesse du prêteur de t'offrir le prêt hypothécaire demandé.

Ça décrit la déclaration d'approbation du prêt, ainsi que les conditions et le taux d'intérêt. Il y aura également une date d'expiration indiquant la date à laquelle vous devez acheter votre maison et établir l'hypothèque chez le notaire.



**Dès l'engagement délivré sous forme de lettre officielle, le courtier immobilier fera la levée de la clause du financement hypothécaire reliée à ta promesse d'achat.**

# SOYEZ PRUDENT

---

Évitez tout changement important en ce qui a trait à votre revenu ou niveau d'endettement avant la prise de possession de votre propriété !

Le prêteur peut, 30 jours avant la date de clôture chez le notaire, refaire une mise à jour du dossier de crédit afin de s'assurer que les emprunteurs sont toujours solvables.



# ASSURANCES

---

Tu auras à te procurer une assurance habitation qui prendra effet le jour de la transaction chez le notaire. Le notaire exigera une copie de cette police d'assurance habitation puisque c'est une exigence du prêteur.

Je te recommande aussi de revoir tes besoins en assurances vie et invalidité afin de s'assurer qu'en cas d'évènements malheureux, tu puisses toujours avoir la capacité de payer ton hypothèque et tes autres engagements financiers.



*J'ai une banque de courtiers en assurances habitation, auto, vie et invalidité avec qui je travaille depuis des années que je peux te référer !*

# NOTAIRE

---

Tu as choisi un notaire et tu vas le rencontrer environ une semaine avant la prise de possession de la propriété pour les signatures usuelles et lui remettre ta mise de fonds sous forme de traite bancaire.

Le notaire rédige l'acte de vente selon ce que tu as prévu avec le vendeur dans l'offre d'achat. Il rédige également l'acte d'hypothèque si tu achètes la maison avec un financement hypothécaire.

*L'hypothèque et l'acte de vente seront publiés au registre foncier afin d'officialiser le tout.*

# 9



# DÉMÉNAGEMENT ET BIENVENUE CHEZ-TOI !

---

## Te voilà propriétaire !

Le grand jour du déménagement arrive bientôt et tu as franchi toutes les étapes pour un toit à toi! Bravo !

## Le rêve est réalisé...

*Puis on sera toujours en contact pour tes besoins futurs ...*





# Merci

## Information pour me contacter

 514-705-5757

 [www.intelligencehypothecaire.ca/fr/courtier-hypothecaire/marjolaine-toupin](http://www.intelligencehypothecaire.ca/fr/courtier-hypothecaire/marjolaine-toupin)

 [hypothèque@marjolainetoupin.com](mailto:hypothèque@marjolainetoupin.com)