

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#74

Madame,
Monsieur,

Les experts du site info-immobilier-rive-nord.com sont heureux de vous transmettre ce dossier **InfoMaison**. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

POURQUOI LE VENDEUR EXIGE-T-IL QUE L'ACHETEUR LUI PROUVE QU'IL A LES FONDS

Faites-moi la preuve que VOUS AVEZ L'ARGENT

C'est une autre façon de dire "SHOW ME THE MONEY"

Souvent, les vendeurs réclament une preuve comme quoi l'acheteur **peut obtenir une hypothèque**. Ils veulent voir la preuve que l'acheteur a le montant nécessaire à la mise de fonds et/ou l'argent nécessaire pour la clôture de la transaction, avant d'accepter de vendre à cet acheteur. Une lettre comme quoi l'acheteur est préapprouvé n'est pas toujours suffisant

Par contre, normalement les vendeurs demandent une preuve que l'acheteur a les fonds nécessaires lorsque l'achat est fait au comptant. Cela est dû au fait que le courtier immobilier a probablement conseillé à son client de conservé l'inscription active sur le marché jusqu'à ce que le courtier reçoive la preuve que l'acheteur à les fonds nécessaires. Vous pouvez vous demander pourquoi il en est ainsi, ils ne font pas confiance à l'acheteur? La réponse est assez simple, c'est non, ils ne font pas confiance à l'acheteur.

C'est quoi un acheteur au comptant et qui possède une preuve de fonds?

Autrement dit, un acheteur au comptant est une personne ou une entité juridique qui a le comptant nécessaire pour conclure la transaction. Aucun prêt n'est impliqué, il n'y a pas d'hypothèque. Plusieurs acheteurs peuvent se considérer comme des acheteurs possédant le comptant nécessaire mais en réalité ils ne sont pas des acheteurs au comptant. Ce sont des acheteurs qui sont :

- Sur le point de vendre des actions ou des fonds mutuels
- Détenteurs d'un certificat de dépôt qui n'a pas atteint la date d'encaissement
- Sur le point d'emprunter les fonds d'un parent ou d'une connaissance
- En train de refinancer la résidence personnelle afin de recueillir les fonds nécessaires
- En attente d'une décision de la Cour, leurs permettant de disposer de fonds nécessaires
- En processus d'emprunter les fonds en contrepartie de certains actifs
- Sur le point de toucher les fonds accumulés dans un plan de retraite
- En processus d'obtenir une hypothèque sur le bien immobilier qu'ils espèrent acheter

En d'autres mots, si l'argent n'est pas actuellement disponible en billets du Dominion, alors l'acheteur ne peut être considéré comme un acheteur au comptant. Cet acheteur est plutôt considéré comme une personne qui fait une offre d'achat qui est conditionnelle à ce qu'un ensemble de circonstances se produisent.

Preuve de la disponibilité des fonds nécessaires

Si l'acheteur a remboursé son matelas d'argent il peut être difficile de prouver que l'acheteur a un matelas rempli d'argent. De déposer tout cet argent à la banque peut aussi, être difficile. La loi fédérale exige aux banques de lui rapporter tout dépôt de plus

de 10,000 \$. Les personnes qui conservent de grosses sommes d'argent dans leur matelas, ne sont généralement pas des personnes qui veulent rapporter au gouvernement qu'elles ont de telles sommes d'argent.

La vérification visant à prouver que l'acheteur a les fonds nécessaires en argent comptant lui permettant d'éviter de recourir à un emprunt hypothécaire est identique à la vérification que l'acheteur devrait encourir pour obtenir cette hypothèque.

L'acheteur a besoin de produire un document. Le document peut parfois être vérifié par un officiel de prêts, mais plus souvent qu'autrement le vendeur et le courtier du vendeur veulent voir ce document. Voici d'ailleurs quelques exemples de documents :


- Une attestation originale de la banque
- Une attestation en ligne de la banque
- Une marge de crédit ouverte
- Une copie de la balance d'un compte d'un marché monétaire
- Un état financier certifié

Avertissement : Avant de transmettre des renseignements personnels, caviardez votre numéro de compte et/ou votre numéro d'assurance sociale.

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : info@info-immobilier-rive-nord.com Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant [À PROPOS](#) sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD