

GUIDE EXPRESS / PREMIER ACHAT À MONTRÉAL

Le plan première propriété

Les décisions à prendre avant de visiter,
pour acheter avec méthode plutôt qu'avec pression.

Un bon premier achat commence avant la première visite.

Ce plan vous aide à clarifier votre budget, vos priorités et votre prochaine étape — sans vous noyer dans l'information.

JOHANNA PANZER

Courtière immobilière résidentielle | Sutton – Synergie
Montréal et ses environs

johannapanzer.ca

VOTRE POINT DE DÉPART

Êtes-vous prêt à commencer votre recherche?

Cochez les affirmations qui sont déjà claires. Les cases vides indiquent ce qu'il faut régler avant de s'attacher à une propriété.

- ☐ Je possède une préapprobation récente.
- ☐ Je connais le paiement mensuel qui demeure confortable pour moi.
- ☐ J'ai prévu les frais d'achat en plus de la mise de fonds.
- ☐ J'ai défini trois critères non négociables.
- ☐ Je sais dans quels secteurs concentrer ma recherche.
- ☐ Je connais mon échéancier idéal pour emménager.
- ☐ Je sais qui m'aidera à analyser le prix, les documents et les risques.

5 à 7 cases cochées

Vous êtes prêt à transformer vos critères en plan de recherche.

0 à 4 cases cochées

Une courte conversation maintenant peut vous éviter des visites inutiles plus tard.

Mon échéancier	Ma mise de fonds	Mes secteurs	Mon principal doute

Envoyez-moi votre résultat

Courriel : johannanoug134@gmail.com | Texto : 263 566-4179 Cliquez ici pour m'écrire directement

À ÉVITER

Les 3 erreurs qui coûtent le plus cher

Le risque n'est pas seulement de payer trop cher. C'est aussi d'acheter trop vite, avec un budget incomplet ou sans avoir défini ses limites.

1. Utiliser le maximum du prêteur comme budget
Votre capacité d'emprunt n'est pas nécessairement votre zone de confort.

2. Visiter sans critères précis
Le coup de cœur prend alors la place de la comparaison et du recul.

3. Découvrir les coûts après l'offre

Inspection, notaire, droit de mutation, ajustements, assurance, déménagement, travaux et réserve doivent être envisagés avant de décider.

Votre budget doit garder quatre enveloppes

Enveloppe	Montant à prévoir
Mise de fonds	\$ _____
Frais liés à la transaction	\$ _____
Travaux et installation	\$ _____
Réserve après l'achat	\$ _____

La question décisive

Après la mise de fonds et les frais, vous reste-t-il suffisamment de marge pour vivre confortablement et absorber une surprise?

Les coûts, programmes et conditions de financement peuvent changer. Faites valider les chiffres applicables à votre situation.

LA MÉTHODE

Votre achat en 6 étapes

Vous n'avez pas besoin de maîtriser chaque détail aujourd'hui. Vous devez surtout savoir quelle décision vient ensuite — et qui doit la valider.

Étape	La décision à prendre
1. Budget	Définir votre prix cible et votre marge de sécurité.
2. Recherche	Choisir vos secteurs et vos critères prioritaires.
3. Visites	Comparer les propriétés avec la même grille.
4. Offre	Établir le prix, les conditions, les inclusions et les dates.
5. Vérifications	Analyser l'inspection, le financement et les documents.
6. Notaire	Coordonner le transfert, les liquidités et l'occupation.

Trois moments où il vaut mieux demander conseil

- Avant les visites — pour vérifier que la recherche correspond réellement au budget.
- Avant de signer — pour comprendre le prix, les conditions et les risques.
- Après l'acceptation — pour suivre les échéances sans laisser tomber une condition importante.

Mon rôle : transformer ces étapes en plan adapté à votre situation.

Je vous aide à comparer, vérifier et décider — sans vous pousser à acheter. Parler de mon projet

VOTRE PROJET

La fiche à photographier et à m'envoyer

Six réponses suffisent pour commencer une conversation utile et déterminer vos prochaines actions.

Question	Votre réponse
Quand voulez-vous idéalement emménager?	_____
Quel paiement mensuel semble confortable?	\$ _____
Combien avez-vous prévu pour la mise de fonds?	\$ _____
Quels sont vos 3 non-négociables?	1. _____ 2. _____ 3. _____
Quels secteurs considérez-vous?	_____
Quel est votre principal doute aujourd'hui?	_____

Ce que je pourrai clarifier avec vous

- si votre budget et vos secteurs sont cohérents;
- quels compromis auront le moins d'impact sur votre quotidien;
- quand commencer les visites et comment vous préparer à une offre;
- quelles vérifications prévoir selon le type de propriété.

Envoyez cette page à Johanna

johannanougi134@gmail.com | 263 566-4179 Cliquez ici pour ouvrir un courriel déjà préparé

PROCHAINE ÉTAPE

Avant de chercher une propriété, construisons votre plan.

Une première conversation permet de vérifier votre niveau de préparation, votre budget cible et la meilleure façon d'avancer — même si votre achat n'est pas immédiat.

Lors de notre conversation, nous clarifierons :

- ☐ votre échéancier et votre préapprobation;
- ☐ vos priorités, vos secteurs et vos compromis;
- ☐ les coûts à prévoir au-delà du prix d'achat;
- ☐ la prochaine action la plus utile pour votre situation.

Appel exploratoire • Sans pression • Plan adapté à votre situation

JOHANNA PANZER

Courtière immobilière résidentielle
Sutton – Synergie | Montréal et ses environs

263 566-4179

johannanougi134@gmail.com

johannapanzer.ca

[Cliquez ici pour m'écrire directement](#)



Scannez pour demander
votre plan d'achat

Repères : OACIQ — Acheter une propriété, étape par étape | Gouvernement du Québec — Financement et taxes

Ce document présente de l'information générale et ne remplace pas les conseils personnalisés des professionnels impliqués dans votre transaction.