AIDE-MÉMOIRE

# INVESTISSEURS

## 1. Objectifs et préparation personnelle

- ☐ Définir vos objectifs : revenus passifs, plus-value, diversification, retraite, etc.
- ☐ Déterminer l'horizon de placement : court, moyen ou long terme
- ☐ Évaluer votre tolérance au risque
- ☐ Vérifier votre dossier de crédit
- ☐ Préparer un budget global incluant mise de fonds, liquidités, fonds d'urgence
- ☐ Décider si vous investissez en votre nom ou via une compagnie (incorporation)

## 2. Recherche de propriété

- ☐ Identifier les secteurs rentables et stables (proximité écoles, transports, etc.)
- ☐ Déterminer le type de propriété : plex, immeuble locatif, terrain pour construction neuve
- ☐ Vérifier le zonage municipal (permis, usage, densité)
- ☐ Comparer avec des ventes récentes (comparables)
- ☐ Considérer les options de construction neuve si aucune propriété ne correspond

## 3. Avec ou sans courtier immobilier

- ☐ Décider si vous travaillez avec un courtier immobilier ou non
- ☐ Choisir un courtier expérimenté en immeubles à revenus
- ☐ Vérifier ses références, ses honoraires et ses services
- ☐ Établir une relation claire (mandat, durée, exclusivité ou non)

## 4. Analyse financière de la propriété

- ☐ Vérifier les revenus actuels : baux signés, loyers perçus, date de renouvellement
- ☐ Analyser les dépenses réelles : taxes municipales et scolaires, assurances, entretien, gestion
- ☐ Calculer la rentabilité brute et nette (% brut, % net)
- ☐ Évaluer les potentiels d'optimisation (augmentation des loyers, rénovations, sous-location)
- ☐ Préparer un tableau de projection (sur 5 ou 10 ans)

## 5. Documents requis pour le financement

- ☐ 3 derniers mois de relevés bancaires personnels
- ☐ Talons de paie récents ou preuve de revenu d'entreprise
- ☐ Derniers avis de cotisation fédéral (ARC) et provincial (Revenu Québec)
- ☐ Relevés de revenus et dépenses des autres immeubles possédés
- ☐ Relevé d'hypothèques ou prêts en cours
- ☐ Numéro d'entreprise (NEQ) si achat via compagnie
- ☐ Résolution de la compagnie autorisant l'achat immobilier
- ☐ Pièce d'identité valide (permis, passeport)

**MON-PROPRIO.CA**

L'index immobilier ultime pour tous les acteurs du secteur.

Tous droits réservés Mon-Proprio.ca

A IDE-MÉMOIRE

# INVESTISSEURS

## 6. Rédaction de l'offre d'achat

- ☐ Inscrire le nom exact de l'acheteur (personne ou compagnie)
- ☐ Ajouter une condition d'inspection complète
- ☐ Ajouter une condition d'analyse des documents financiers
- ☐ Ajouter une condition d'examen des baux en vigueur
- ☐ Inclure une clause de vérification des lieux
- ☐ Prévoir un délai suffisant pour le financement
- ☐ Ajouter une preuve d'identité à l'offre
- ☐ Joindre la résolution d'achat si achat par compagnie

## 7. Inspection, vérification et validation

- ☐ Visite complète des lieux avec inspection visuelle
- ☐ Inspection en bâtiment (mécanique, fondation, toiture, électricité, etc.)
- ☐ Vérification des baux signés (durée, indexation, annexes)
- ☐ Vérification des preuves de paiements de loyers
- ☐ Vérification des dépenses réelles (factures, relevés bancaires, ententes fournisseurs)
- ☐ Vérification des permis (s'il y a eu rénovations ou transformation)

## 8. Préparation chez le notaire (mise à jour)

- ☐ Choisir un notaire expérimenté en immeubles à revenus
- ☐ Transmettre tous les documents à temps (acte constitutif de compagnie, NEQ, baux, etc.)
- ☐ Fournir la résolution de la compagnie (si applicable)
- ☐ Vérifier les ajustements de taxes municipales/scolaires
- ☐ Vérifier les répartitions des loyers et dépenses
- ☐ Obtenir et fournir la preuve de paiement des comptes d'Hydro (si payé par le propriétaire)
- ☐ Obtenir la preuve de paiement ou niveau de remplissage des réservoirs de mazout ou gaz naturel (si applicable et inclus dans la vente)
- ☐ Dépôt du solde du prix au notaire avant la signature

## 9. Clôture et suivi post-achat

- ☐ S'assurer du transfert des baux légalement
- ☐ Modifier les assurances au nom du nouveau propriétaire
- ☐ Vérifier le transfert des comptes de services publics
- ☐ Garder une trousse de suivi (clés, plans, ententes de service, garanties)

**Notes**



Tous droits réservés Mon-Proprio.ca