



Paradise Properties of Florida Inc.

Realtor & Mortgage Broker

P : 954,261,1376

F : 561,966,2606

Marcel@ParadiseFL.com

www.ParadisePropertiesofFlorida.com

Conditions Generales pour l'obtention d'un Pret Hypothecaire dans la plupart des Banques Americaines y compris Desjardins Bank, Natbank et RBC.

(Certaines Banques sont plus flexibles que d'autres)

La mise de fonds minimale pour une résidence secondaire pour un condominium ou une maison unifamiliale est de **25%** pour les régions de Miami-Dade, Broward et Palm Beach.

La mise de fonds pour une résidence d'investissement peut être de **30 a 40 %**.

Si la propriété est à l'extérieur des secteurs mentionnés plus haut comme par exemple Naples, Tampa, Port Ste-Lucie ou Orlando, à ce moment là, la mise de fonds minimale sera de **50%** et sujet à l'acceptation de la propriété par la Banque bien entendu.

Certaines restrictions s'appliquent malheureusement !

- L'association doit contenir au moins 50 unités
- Si la propriété a 10 étages et plus, le % de financement maximum est de 65%
- Si le taux des frais de condos en délinquance est de plus de 10%, le financement n'est plus possible.
- Si la propriété est récente et l'association des propriétaires n'a pas été créée et que le contracteur ou le promoteur a encore le contrôle de l'association, le % de financement maximum sera de 50% ou moins selon la Banque avec qui vous faites affaire.

Le processus est similaire à celui du Québec et du Canada finalement.

Si vous n'êtes pas Résident Permanent des USA (FOREIGNER), les Banques feront une étude de votre crédit avec Equifax Canada (la cote de crédit minimale devra être de 660), Vous devrez prouver vos revenus à l'aide des rapports d'impôt des 2 années antérieures, les états financiers de l'entreprise pour les deux dernières années (si applicable) et avoirs avec les relevés de vos comptes bancaires/investissements/REER, etc...

Lorsque le contrat d'achat sera accepté par l'acheteur et le vendeur (executed / signed contract), une application hypothécaire devra être complétée par tous les emprunteurs et devra être retournée avec tous les documents requis. Par la suite, une évaluation de la propriété sera effectuée par un évaluateur agréé pour déterminer la valeur marchande, ainsi qu'une vérification des

titres et des assurances pour s'assurer que tout est en bonne et due forme.

La solidité financière de l'association des condominiums sera vérifiée également.

Les frais de fermeture de dossier sont en moyenne de 3 ½-4 % du prix d'achat. Ces frais incluent les frais de la Banque, les frais de l'Agent des Titres (l'équivalent du Notaire au Québec), les taxes du State of Florida & le County de la propriété et les frais de tierce partie.

Il y a des frais d'ouverture pour ouvrir le dossier de \$ 350 à \$ 400 selon les Banques et ces frais s'appliquent à l'évaluation de la propriété et le rapport de crédit.

Ces frais sont évidemment non remboursables une fois que l'évaluation est effectuée.

Les taux hypothécaires peuvent varier entre les Banques dépendant du terme, du type de propriété, de l'usage de la propriété et du dossier de crédit. L'amortissement se fait sur 30 ans.

Si le prêt est moins que \$ 100,000, il y a une pénalité de remboursement de 3 ans, soit 3% la première année, 2% la deuxième et 1% la troisième année du montant remboursé. Si le prêt est \$ 100,000 et plus, il n'y a aucune pénalité de remboursement peu importe le terme choisi.

Il est donc primordial de faire affaire avec un **Realtor / Mortgage Broker** compétent pour vous informer dès le début de vos possibilités d'achat ainsi que de vos capacités d'achat pour ne pas à faire face à un mur lors de l'offre d'achat et de la demande d'un prêt hypothécaire à la toute fin.

Finalement, vos chances d'obtenir une aubaine immobilière dans le Sud de la Floride seront définitivement très faibles si vous faites une offre conditionnelle à un prêt hypothécaire à cause de toutes ces exigences mentionnées plus haut.

Les conditions pour l'obtention d'un prêt hypothécaire vous limiteront dans vos choix également.

Les plus belles opportunités vont toujours être plus faciles à acquérir en **ARGENT COMPTANT** !



Marcel R Beaumont

Realtor / Mortgage Broker
Paradise Properties of Florida
954-261-1376
Marcel@ParadiseFL.com