

# REAL ESTATE TRANSACTION PACKAGE

STEPHANIE ARSENEAU – EXP Realty

## FORFAIT DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE



## BUYING OR SELLING A HOUSE?

## VOUS ACHETEZ OU VENDEZ UNE MAISON?

I would like to start by thanking you for trusting me to help you through one of the biggest financial transactions of your life.

I know that buying or selling a home can seem like a rigorous process, but it doesn't have to be. I am here to help you from start to finish in order to make it the best possible experience.

Within this package you will find helpful information to guide you through the milestones that you will encounter throughout the buying or selling process.

If at any time you have questions or concerns, please feel free to contact me.

### **Français:**

Je voudrais commencer par vous remercier de m'avoir fait confiance pour vous accompagner dans l'une des transactions financières les plus importantes de votre vie.

Je sais que l'achat ou la vente d'une maison peut sembler un processus complexe, mais ce n'est pas une obligation. Je suis ici pour vous aider du début à la fin afin de rendre cette expérience la plus agréable possible.

Dans ce dossier, vous trouverez des informations utiles pour vous guider à travers les étapes importantes du processus d'achat ou de vente.

Si vous avez des questions ou des préoccupations à tout moment, n'hésitez surtout pas à me contacter.



Cell phone/Cellulaire: (506) 232-1537

Email/Courriel: [yourmovewithsteph@gmail.com](mailto:yourmovewithsteph@gmail.com)

Website/Site web: [stepharseno.com](http://stepharseno.com)



## GETTING PRE-APPROVED (BUYERS)

## OBTENIR UNE PRÉ APPROBATION (ACHETEURS)



Being pre-approved for a mortgage prior to looking for your new home will enable you to have a better all around experience. Here are some of the advantages of pre-approval:

- Knowing how much money you have available helps you set a budget
- Save time by seeing homes within your budget
- Sellers will take you more seriously knowing you have solid financial backing
- The pre approved status might give you negotiation power, especially when in competing offer

### **Français:**

Être pré approuvé pour une hypothèque avant de commencer à chercher votre nouvelle maison vous permettra de vivre une expérience beaucoup plus agréable. Voici quelques-uns des avantages de la pré approbation :

- Savoir combien d'argent vous avez à votre disposition vous aide à établir un budget
- Gagnez du temps en visitant uniquement des propriétés qui respectent votre budget
- Les vendeurs vous prendront plus au sérieux en sachant que vous avez un financement solide
- Le statut de pré approuvé peut vous donner un pouvoir de négociation, surtout en situation d'offres multiples

# SEARCHING FOR PROPERTIES (BUYERS)

# RECHERCHE DE PROPRIÉTÉS (ACHETEURS)

As previously mentioned, knowing your budget prior to starting will help narrow down your search. I will begin by asking you basic questions about your wants/needs as it relates to your home, then create a list of houses for you to look at and compare.

Pick your favourites from this list I will schedule showings in order for you to visit them. If there are other properties that are not on this list, but that you wish to see, this can be arranged as well.

Here are some pointers to remember while searching for your new home:

- Changing your mind about the homes you see is normal
- The home you choose may not have everything on your original wish list
- **Be prepared to make an offer on your favourite property, as it may be someone else's favourite also!**

## Français:

Comme mentionné précédemment, connaître votre budget avant de commencer vous aidera à cibler votre recherche. Je vais débiter en vous posant des questions de base sur vos besoins et vos préférences en matière de maison, puis je créerai une liste de propriétés à examiner et à comparer.

Choisissez vos propriétés préférées parmi cette liste, et je prendrai les rendez-vous pour que vous puissiez les visiter. Si d'autres propriétés, qui ne figurent pas sur cette liste, vous intéressent, il sera également possible de les visiter.

Voici quelques points à garder en tête lors de la recherche de votre nouvelle maison :

- Il est tout à fait normal de changer d'avis en cours de route sur les propriétés visitées
- La maison que vous choisirez ne répondra peut-être pas à tous les critères de votre liste initiale
- **Soyez prêt à faire une offre sur la propriété qui vous plaît, car elle pourrait aussi plaire à quelqu'un d'autre !**

# MAKING AN OFFER (BUYERS)

# FAIRE UNE OFFRE (ACHETEURS)



So you've found your dream home, **NOW WHAT?**

At this stage, you will want to make an offer. The contract and paper work will be explained to you and any of your questions will be answered.

When it comes to negotiating, I can help you decide on an appropriate offer. However, keep in mind that making reasonable offers will help foster a good relationship with the seller and create an all around productive negotiation.

Once the offer is accepted you will then start the process of fulfilling conditions such as insurance, financing, deposits, inspections and other items that may need to be addressed prior to closing. A detailed email with all of this information will be sent to you within 24 hours of having an accepted offer.

## **Français:**

Vous avez trouvé la maison de vos rêves, **ET MAINTENANT?**

À cette étape, vous voudrez faire une offre. Le contrat et les documents nécessaires vous seront expliqués, et toutes vos questions trouveront réponse.

En ce qui concerne la négociation, je peux vous aider à déterminer une offre appropriée. Toutefois, gardez en tête que faire des offres raisonnables contribue à établir une bonne relation avec le vendeur et favorise une négociation productive.

Une fois l'offre acceptée, vous commencerez le processus de satisfaction des conditions telles que l'assurance, le financement, le dépôt, les inspections et tout autre élément devant être réglé avant la date de clôture. Un courriel détaillé contenant toutes ces informations vous sera envoyé dans les 24 heures suivant l'acceptation de l'offre.

## USING A LAWYER (BUYERS AND SELLERS)

## FAIRE APPEL À L'AVOCAT (ACHETEURS ET VENDEURS)



Every person who is buying or selling their home will need a Lawyer in order to finalize the transaction (transfer of the DEED)

Choosing your lawyer early on can help avoid potential issues. Once you have chosen the lawyer that will represent you, please let me know.

If you are new to the area or simply are not sure about your options, you can reference our contact list on page 9 of this document.

### **Français:**

Toute personne qui achète ou vend une propriété aura besoin d'un avocat afin de finaliser la transaction (transfert du TITRE DE PROPRIÉTÉ).

Choisir votre avocat dès le début peut aider à éviter certains problèmes éventuels. Une fois que vous aurez choisi l'avocat qui vous représentera, veuillez m'en informer.

Si vous êtes nouveau dans la région ou si vous n'êtes tout simplement pas certain de vos options, vous pouvez consulter notre liste de contacts à la page 9 de ce document.

# CLOSING (BUYERS AND SELLERS)

# CLÔTURE (ACHETEURS ET VENDEURS)

## **BUYERS:**

The offer has been ACCEPTED and your conditions have been met – you are so close to being the OWNER of your new home.

On the closing day, you and your REALTOR® will inspect the home in order to ensure it is still in the condition in which it was when you agreed to purchase it.

## **BUYERS AND SELLERS**

Closing day is an exciting time for both buyers and sellers. However, people are often surprised with the costs associated to this process. It is better for you to be aware of them so that you can budget them in early. (see page 8)

\* **Sellers:** Make sure your home is ready for the pre closing inspection by having it clean and anything that was agreed to in the purchase and sale document is respected.

## **Français:**

### **ACHETEURS :**

L'offre a été ACCEPTÉE et vos conditions ont été remplies – vous êtes tout près de devenir PROPRIÉTAIRE de votre nouvelle maison.

Le jour de la clôture, vous et votre COURTIER® inspecterez la propriété afin de vous assurer qu'elle est toujours dans le même état que lorsqu'elle a été achetée.

### **ACHETEURS ET VENDEURS :**

Le jour de la clôture est un moment excitant autant pour les acheteurs que pour les vendeurs. Toutefois, il arrive souvent que certaines personnes soient surprises par les frais associés à cette étape. Il est préférable d'en être informé dès le départ afin de pouvoir les inclure dans votre budget. (voir page 8)

**Vendeurs :** Assurez-vous que votre propriété est prête pour l'inspection finale avant la clôture, qu'elle soit propre et que tous les éléments convenus dans le contrat d'achat et de vente soient respectés.

# CLOSING COSTS (BUYERS AND SELLERS)

## FRAIS DE CLÔTURE (ACHETEURS ET VENDEURS)

### Sellers:

#### **Lawyer fees:**

- Legal Fees (Approx. \$650-\$750 + HST)
- Disbursement (\$175 +HST)

### Buyers (additional Lawyers fees):

#### **Payable to Province & City**

- Transfer Taxes: (1% of the assessment price or purchase price, whichever is higher) –Provincial
- Registration Fees: \$170 – Provincial
- Certificate of Registered Ownership: \$35 – Provincial
- Property Tax Certificate: \$20 – Provincial
- Water & Sewer Certificate: \$40 – Municipal

#### **To protect the Lender** (as well as the purchasers)

- Title Insurance: \$279 (instead of obtaining a location certificate of \$900)

#### **Property Taxes**

- You will owe a portion of the property taxes on your newly purchased property. The owing amount is based on the amount of days you will be in possession of the home within the calendar year. The rate is prorated starting on the day of closing. If the property is Vacant or Rented, the property taxes may be higher. Ask your Realtor for clarification on this subject.

### Sellers

- Commission fees as per the Listing agreement

### Acheteurs et Vendeurs :

#### **Avocat**

- Honoraires juridiques (environ 650 \$ à 750 \$ + TVH)
- Frais accessoires (175 \$ + TVH)

### Acheteurs :

#### **Payable à la province et à la municipalité**

- Droits de transfert : (1 % de la valeur d'évaluation ou du prix d'achat, selon le mo
- Frais d'enregistrement : 170 \$ – **Provincial**
- Certificat de titre de propriété enregistré : 35 \$ – **Provincial**
- Certificat de taxes foncières : 20 \$ – **Provincial**
- Certificat d'eau et d'égout : 40 \$ – **Municipal**

#### **Pour protéger le prêteur** (ainsi que les acheteurs)

- Assurance titres : 279 \$ (au lieu d'un certificat de localisation à 900 \$)

#### **Taxes foncières**

- Vous devrez payer une portion des taxes foncières sur la propriété que vous venez d'acheter. Le montant dû est calculé en fonction du nombre de jours où vous serez propriétaire de la maison pendant l'année civile. Le calcul est fait au prorata à partir de la date de clôture. Si la propriété est vacante ou louée, les taxes foncières peuvent être plus élevées. N'hésitez pas à demander des précisions à votre courtier à ce sujet.

### Vendeurs

- Les frais de commission sont tels que sur le contrat de vente

# CONTACTS



## **Home Inspectors/Inspecteurs**

- Mike LeBlanc – 506-233-7669
- Pillar to Post - Brandon Kristensen - 506-874-2634
- Buyer's Choice Home Inspections(Jason Blaquière): 506-380-0663

## **Lawyers/Avocats**

- Pierre Soucy (Dieppe) : 506-855-9194
- Renee Cormier (Shediac) : 506-351-5222
- Nicholas Richard (Dieppe) : 506-436-1005

## **Insurance companies/Compagnies d'assurance**

- Max Gould (Billyard Insurance Group) 506-383-2445
- Daryl Grotegut (Southeastern) 506-871-1966
- Gary - Bourque Ryan Insurance - 506-859-7001

## **Mortgages Specialists/Specialistes d'hypoth que**

- Heather Simpson (English) (RBC) 506-381-3796
- Patrick Allain (Bilingual Mortgage Broker) 506-878-3813
- Jean-Luc Godin (Bilingual Mortgage Broker)
- Manon Brun (Bilingual) (Banque Royale) 506-533-4072
- Imen Aidi (Bilingual) (Premier Mortgage Center) 506-961-9882

## **Property Management Companies/Compagnies de gestion immobili re**

- Nest Properties 506-855-7368
- Greenlight Property Management 506-381-2101

## **Plumbers/Plombiers**

- City Wide Plumbing 506/384-4975
- Perfection Plumbing 506/866-7226
- Remi Brun 506/875-0882

## **Electricians/ lectriciens**

- Moncton Electrical Services 506-229-4592
- Ulrich Borges 506-227-9125
- Lumar Electric 506-389-2393

Need help with another type of services or contact? Ask me!

Vous avez besoin d'aide ou besoin d'un autre Type de contact? Demandez moi!

# MOVING CHECKLIST (BUYERS AND SELLERS)

## LISTE DE VÉRIFICATION POUR UN DÉMÉNAGEMENT

### (ACHETEURS ET VENDEURS)

- ✓ Alert Canada Post / Change of address: 1-888-550-6333
- ✓ Arrange a change of address for your driver's license as well as your Medicare information. This is important to make sure police and hospitals can get a hold of you in case of emergency.
- ✓ Hydro OR Fuel: Make sure to change the service(s) into your name (or cancel/let them know it will be transferred if selling) as of the closing date.
- ✓ Cable OR Internet: Plan ahead by scheduling an appointment with your provider for the day **following** the closing and if selling, don't forget to cancel or transfer those services to the new address.
- ✓ Call ahead to schedule movers. With a limited number of providers they tend to be have limited availability.  
Buyers: Schedule the movers for the day following the closing date and, Sellers: schedule the movers for the day before the closing at the latest.
- ✓ Pack, label AND keep collectables or important belongings with you, not in the hands of the movers.
- ✓ **Sellers:** On the day of closing remember to bring all of your keys & garage openers to your lawyer. This will be required for the transaction to be completed.

#### Français:

- Faites les démarches pour changer l'adresse sur votre permis de conduire ainsi que vos informations de carte d'assurance-maladie. C'est important pour que la police et les hôpitaux puissent vous joindre en cas d'urgence.
- **Électricité ou Chauffage :** Assurez-vous de transférer le ou les services à votre nom (ou d'en aviser les fournisseurs si vous vendez) à partir de la date de clôture.
- **Câble ou Internet (Acheteurs) :** Planifiez à l'avance en prenant un rendez-vous avec votre fournisseur pour le jour suivant la clôture. Si vous vendez, n'oubliez pas de résilier ou de transférer ces services à la nouvelle adresse.
- **Planifiez à l'avance avec les déménageurs.** Étant donné le nombre limité de fournisseurs, leur disponibilité est souvent restreinte.  
Acheteurs : Prévoyez le déménagement pour le lendemain de la date de clôture.  
Vendeurs : Planifiez le déménagement au plus tard la veille de la date de clôture.
- Emballez, étiquetez ET gardez vos objets de valeur ou objets importants avec vous, plutôt que de les confier aux déménageurs.
- **Vendeurs :** Le jour de la clôture, n'oubliez pas d'apporter toutes vos clés et télécommandes de garage à votre avocat. Cela est requis pour finaliser la transaction.
- Avisez Poste Canada de votre changement d'adresse : 1-888-550-6333