

# Guide de l'acheteur d'un nouveau développement

FLORIDE DU SUD

## LE PROCESSUS

- Le sud de la Floride, l'un des marchés les plus convoités au monde, abrite de nombreux projets de développement nouveaux et passionnants. Si vous êtes intéressé par l'achat d'un nouveau développement, votre agent Douglas Elliman sera ravi de vous aider et vous serez content de savoir que la rémunération reçue par Elliman pour trouver et faciliter l'achat de votre propriété sera entièrement payée par le vendeur, ce qui signifie que vous ne devrez déboursier rien pour les services offerts par Elliman.

## CHOISIR LA BONNE PROPRIÉTÉ

- Avec l'aide de votre agent Douglas Elliman, vous pouvez vous attendre :
  - Renseignements sur les projets disponibles qui correspondent à ce que vous recherchez
  - Aperçu des données relatives au marché et des données comparatives sur les ventes lorsqu'elles sont disponibles.
  - Présentations aux bonnes personnes au(x) nouveau(x) développement(s) de votre choix et assistance dans la négociation des termes.
  - Coordination avec les représentants du développement pour faciliter la livraison de tout contrat ou autre matériel fourni par le promoteur.
  - De l'aide pour coordonner la livraison de votre contrat au promoteur une fois que vous avez pris la décision d'aller de l'avant.
  - De l'aide pour vous fournir des données sur le marché locatif si vous envisagez de louer la propriété que vous souhaitez acheter.
  - Annoncer la propriété à vendre ou à louer et vous faire savoir à quoi vous attendre en termes de marché et de processus à ce moment-là.

## FINALISER LE CONTRAT

- Une fois que vous avez identifié la propriété, le promoteur vous fournira généralement une copie de son contrat et certains autres renseignements relatifs à la propriété que vous avez choisie. Vous pouvez choisir de retenir les services d'un avocat pour vous aider à comprendre les exigences du contrat, mais en Floride, bien que souhaitable, il n'est pas nécessaire de le faire.
- Si des modifications doivent être apportées au contrat, vous ou votre avocat, avec l'aide (s'il y a lieu) d'un agent Elliman, pouvez aider à négocier avec le promoteur pour apporter les modifications qui sont importantes pour vous. Si nécessaire, un addendum sera préparé et vous finaliserez les termes de l'accord.

## LE DÉPÔT

- La loi de la Floride prévoit une période de temps après la signature du contrat pour annuler la transaction, qui est généralement de 15 jours, mais peut varier selon le développement. Si vous annulez la transaction dans les délais prévus par la loi, vous aurez droit à un remboursement de votre dépôt. Les dépôts en main tierce sont détenus par des tiers et ne sont libérés que sous réserve des termes du contrat ou de la loi applicable en Floride. Très souvent, votre dépôt est exigible par étapes en fonction de l'avancement de la construction de l'immeuble ou des immeubles, ce qui donne à l'acheteur le temps de faire tous les dépôts nécessaires plutôt que d'avoir à faire le dépôt en entier en une fois.

## ACHÈVEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

- Au fur et à mesure que les travaux de construction approcheront de leur achèvement, le promoteur vous avisera généralement que le moment de la clôture est imminent. Comme c'est le cas, vous voudrez être prêt à régler le solde dû à la clôture et à vous coordonner avec votre représentant légal si vous en avez choisi un pour vous aider à régler tous les détails de dernière minute.

## CLÔTURE

- Une fois que votre propriété sera prête pour la clôture, vous aurez probablement l'occasion d'inspecter l'unité et d'effectuer une « visite » pour vous assurer que l'unité est comme vous l'attendiez. S'il y a des problèmes à régler, le vendeur travaillera habituellement avec vous pour dresser une liste (« liste récapitulative ») d'éléments qu'il abordera après votre clôture. La clôture elle-même peut avoir lieu en personne ou par courrier ou éventuellement par d'autres moyens selon vos besoins et les exigences individuelles du vendeur. Si vous prévoyez vous absenter de la ville pour la clôture, vous voudrez vous assurer que votre représentant légal, votre agent Elliman et l'agent du vendeur sont tous au courant bien à l'avance pour éviter tout retard de clôture. Vous devrez livrer votre solde dû à la clôture et, en échange, le vendeur vous transférera la propriété de l'unité par acte. Au moment de la clôture, vous pouvez également obtenir une orientation concernant la propriété, recevoir les clés ou des articles de contrôle d'accès électronique et des renseignements sur les garanties applicables ou d'autres renseignements utiles.