



ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER RESIDENTIEL

"The Real Estate Closing"

January
2021

NEW YORK CITY

Les étapes majeures pour
l'achat d'un appartement.



ETAPE 1

- **Selection du bien**
- **Presentation d'une offre et Acceptation**
- **Engagement de votre Avocat**



ETAPE 2

Revision du Contrat d'Achat et Due Diligence

- Distinction entre les types de biens:
Condomium vs Cooperative vs Maison
- Revue et revision de termes du contrat
- Revue des documents relatifs a l'association des proprietaires (si apartment).
- Revue des Impots fonciers



ETAPE 3

- **Signature du Contrat**
- **Acompte**
- **Preparation du dossier pour le Syndicat**
- **Preparation du Dossier pour le Pret Immobilier**



ETAPE 4

Role de la Title Agency

- Une Title Agency s'assure que le titre d'un bien immobilier est légitime et émet alors l'assurance titre pour cette propriété. L'assurance titre protège le prêteur et/ou le propriétaire contre les poursuites ou réclamations contre la propriété qui résultent de litiges sur le titre.



ETAPE 5

Le CLOSING (Finalization de la Transaction)

- Validation de la banque preteuse
- Validation de la Title Agency
- Approbation de l'association des propriétaires
- Inspection Finale



COUTS ASSOCIES A LA TRANSACTION

Impots sur la transaction

- **Typiquement a la charge de l'acheteur:**
Mansion Tax
- 1% du prix d'achat entre \$1,000,000 et \$1,999,999
- 1.25% du prix d'achat entre \$2,000,000 et \$2,999,999
- 1.5% du prix d'achat entre \$3,000,000 et \$4,999,999
- 2.25% du prix d'achat entre \$5,000,000 et \$9,999,999
- 3.25% du prix d'achat entre \$10,000,000 et \$14,999,999
- 3.5% du prix d'achat entre \$15,000,000 et \$19,999,999
- 3.75% du prix d'achat entre \$20,000,000 et \$24,999,999
- 3.90% du prix d'achat entre \$25,000,000 et plus

COUTS ASSOCIES A LA TRANSACTION

II. Impots sur la transaction (City & State)

- Typiquement a la charge du vendeur (sauf Developpeur):
- NYC Taxe de Transfert est de 1,425% du prix d'achat (pour tout bien residentiel d'une valeur superieur a \$500,000.00).
- NYS (Etat) Taxe de Transfert est de 0.4% pour tout bien residentiel de moins de \$3,000,000.00
- & 0.65% pour tout bien residentiel superieur a \$3,000,000.00.



MATHIAS YOUBI, ESQ.

CINOTTI LLP

- **New York**
- **11 Broadway, Suite 368**
- **New York, NY 10004**

- **Tel: 212-825-0489**
- **Fax: 646-478-9147**
- *** * ***
- **Miami**
- **66 West Flagler Street, Suite 1002**
- **Miami, FL 33130**
- **Tel: (786) 577-2291**
- **Fax: (646) 478-9147**
-