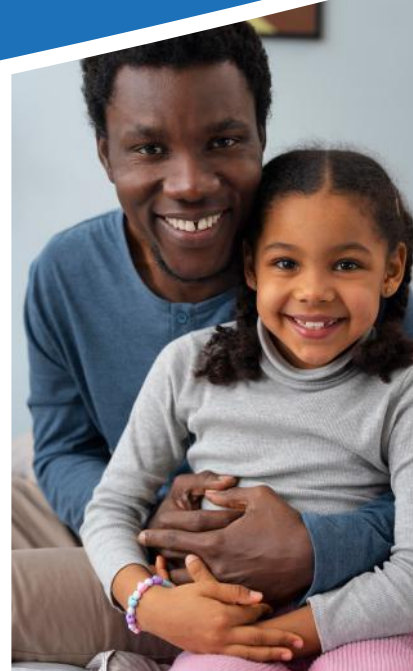


Gid Achte Kay pou Kominote Ayisyen an

Tout sa ou bezwen konnen sou achte kay Ozetazini



HREPA

Haitian Real Estate
Professionals Association INC

2025

Tablo Kontni

4	Byenveni
5	Kiyès nou ye
6	Etap 1 – Pre-apwobasyon
7	Etap 2 – Chèche kay
8	Etap 3 – Òf & Negosyasyon
9	Etap 4 – Enspeksyon
10	Etap 5 – Fèm
11	Konprann Ipotèk
12	Tèm Imobilye
13	Erè Komen
14	Pwofesyonèl Rekòmande
15	Paj Enspirasyon

HREPA Leadership

Tracy Vertus

Co-Founder & 2025 Board President

Kayla Revelus

Co-Founder & 2025 Board Secretary

Nathalie Demesmin

*2025 Board Member & Education
Committee Chair*

Laurie Joseph

Co-Founder & 2025 Board Vice-President

Davidson Levasseur

2025 Board Member & Treasurer

Joanne Thybulle

*2025 Board Member & Community
Outreach Committee Chair*

Contributors

Joanne Thybulle

HREPA Community Outreach Chair

Alisha Moriceau ESQ

*Managing Broker/Attorney, Your
Esquire Realty*

Tracy Vertus

*Entrepreneur & Project Management
Professional*

Laurie Joseph

CEO of Haitian Realty

Ydreillina Jean-Francois

HREPA Community Outreach Chair

Audrey Addison

Realtor, The Keyes Company

Kayla Revelus

Realtor, EXP Realty

Jean Kensle Figaro

Project Management Professional

Translation

Jovanie Roy Jonathas

PDG, MyHR World

Design & Graphics

Tracy Vertus

Thank you

We want to thank everyone who dedicated their time, knowledge, and passion to ensuring that this guide is a valuable tool for the Haitian community. It is thanks to the dedication and efforts of all the members of HREPA's Community Outreach Committee that this guide became possible.





Byenveni nan Gid Achte Kay pou Kominote Ayisyen an!

Èske ou se yon moun k'ap achte kay pou premye fwa epi ki santi'l fatigue ak pwosesis la? Pa enkyete'w, nou la pou ou! Gid sa ap ede ou nan chak etap nan chimen an, jiskaske ou jwenn kay rèv ou a!

Achte kay souvan konn yon pwosesis ki pa fasil. Li gen anpil monte desann ak strès ladanl. Sitou pou moun kap achte kay pou premye fwa. Nou kontan prezante w gid sa a, ki fèt espesyalman pou ede w konprann tout etap pwosesis achte kay Ozetazini.

Objektif nou ak gid sa a se:

- ✓ Ba ou enfòmasyon klè sou chak etap nan pwosesis achte kay la.
- ✓ Ede ou prepare pou vin yon pwopriyetè kay.
- ✓ Ba ou zouti pou evite erè ki ka afekte w.

Pa bliye! Achte yon kay pa yon pwosesis ou dwe fè poukont ou. Gen anpil pwofesyonèl ki ka ede w, tankou ajan imobilye, ofisye prè, ak enspektè kay. Nou ankouraje w chèche bon enfòmasyon epi sèvi ak tout resous ki disponib pou w reyalize rèv ou.

Nou swete ou siksè nan vwayaj ou kòm nouvo pwopriyetè kay!

Haitian Real Estate Professionals Association Board of Directors



Kiyès nou ye?

Haitian Real Estate Professionals Association (HREPA) se yon òganizasyon san bi likratif ki dedye pou sèvi pwofesyonèl imobilye ki se desandan Ayisyen oswa moun ki sèvi fanmi Ayisyen, tankou ajan imobilye, koutye, ofisye prè, ak envestisè. Òganizasyon an bay resous, edikasyon, ak defans pou ranfòse pwofesyonèl sa yo, sipòte pwopriyete kay, epi ankouraje pratik imobilye dirab ki kontribye nan kwasans ak pwosperite kominote a. Vizyon nou c pou vin prensipal resous imobilye pou Ayisyen toupatou nan mond lan.

Kontakte Nou

✉ info@hrep.org

🌐 www.HREPA.org

Etap 1: Pre-apwobasyon ak Planifikasyon Bidjè

Objektif: Konprann finans ou epi etabli yon bidjè reyalis

Rasanble Dokiman Finansye yo

- ▶ kolekte fich pèman, rasanble relve bankè, deklarasyon taxes, W-2, ak dokiman ki montre tout dèt ou yo pou kredi tè alalize

Mande Pre-apwobasyon

- ▶ Soumèt aplikasyon ou bay bank lan, koperativ kredi a, oswa moun k'ap prete a sou entènèt. Anpil nan yo ofri pwosesis sou entènèt ki fasil

Verifikasyon Kredi ak kob moun nan fè

- ▶ kredi tè yo ap revize pwen kredi'w, revni 'w, ak rapò dèt ou (DTI), pou evalye si ou elijib

Lèt Pre-apwobasyon

- ▶ Si ou apwouve, wap resevwa yon lèt ki endike kantite prè'w lan, pousantaj enterè, ak kondisyon yo, sa montre vandè yo ke ou se yon achtè serye

Opsyon Prè ak Planifikasyon Bidjè

- ▶ Gade opsyon prè yo, kondisyon yo, ak estimasyon pèman chak mwa (PITI) pou asire 'w ke yo konfòm ak objektif finansye'w.

Tan analiz la ka pran

- ▶ Pifò pre-apwobasyon yo dire 120 jou. Renouvle si sa nesesè pou kenbe finans ou ajou

Defini Rechèch Kay la

- ▶ Sèvi ak limit pre-apwobasyon ou pou konsantre sou kay ki nan bidjè ou pou yon rechèch ki pi efikas



ETAP 2 : Chèche kay la

Objektif : Jwenn yon pwopriyete ki satisfè bezwen'w ak bidjè'w

- ▶ **Fè yon lis priyorite**
kote, gwosè, fasilite, elatriye
- ▶ **Angaje yon ajan imobilye**
Gade pwopriyete yo epi patisipe nan open house
- ▶ **Konpare kay yo epi chwazi kèk opsyon**
- ▶ **Rezilta**
Chwazi kay ou pi renmen an epi fè yon òf





ETAP 3: Òf ak Negosyasyon

Objektif: Sekirize yon kontra sou tèm ke tou de pati yo dakò sou li.

- ▶ Soumèt yon òf avèk asistans ajan imobile
- ▶ Negosye pri, dakò sou kondisyon yo epi Fèmen dosye a
- ▶ Depo “Earnest Money” (sa a montre angajman)
- ▶ **Rezilta**
Òf aksepte ak kontra acha siyen

ETAP 4 : ENSPEKSYON

Objektif: Evalye kondisyon kay la epi idantifye pwoblèm yo

Lè enspeksyon kay la fini, n ap revize rezilta yo ansanm. Si enspeksyon an revele nenpòt pwoblèm, achte a gen kèk opsyon :

- ▶ Mande vandè a pou li fè reparasyon
- ▶ Mande met kay la kredi pou kouvri tout reparasyon ki gen pou fè nan Kay lan ou tout reparasyon ki nesèsè
- ▶ Negosye yon pri acha ki pi ba pou konpanse depans reparasyon yo
- ▶ Anile kontra a si ou gen yon kondisyon enspeksyon ladan l
- ▶ Kontinye ak acha a jan li ye

Ki jan pou Negosye pou Reparasyon oswa Kredi:

- ▶ **Jwenn estimasyon:**
Jwenn yon estimasyon reparasyon nan men yon kontraktè lokal pou konprann pri yo
- ▶ **Pataje rapò enspeksyon an**
Ajan imobilye a ap itilize rapò a pou montre pwoblèm yo bay ajan vandè a
- ▶ **Ajan imobilye negosyatè**
Yo ap defann pou jwenn yon akò jis pou ou
- ▶ **Opsyon konpansasyon**
Mande reparasyon, yon rediksyon pri, oswa kredi nan fen pou kouvri pri reparasyon yo



ETAP 5: KONKLI KONTRA

Objektif: Konplete tout kondisyon legal ak finansye pou posede kay la

- ▶ Revize dokiman final kay la ak tout depans detaye
- ▶ Tcheke deklarasyon Fèm (acha) nan pou tèm prè yo, peman yo, ak pri acha kay la. Asire w ke detay yo mache a estimasyon kredi ou a, ki tou enkli pousantag enterè ak kantite prè a
- ▶ Finalize pri acha ak transfè
- ▶ Konfime pri acha egzak la (2-5% nan pri acha a) epi voye lajan nan konpayi tit oswa konpayi eskro avanse. Verifye detay transfè yo pou evite frod

Jou Kontra ap konkil

- ▶ **Dènye Vizit**
Enspekte pwopriyete a pou konfime ke reparasyon yo ap fèt epi tout bagay an òd
- ▶ **Siyou Dokiman**
Siyou dokiman kle yo tankou nòt prè, ipotèk, ak transfè tit la. Pran tan w pou revize yo
- ▶ **Transfè Tit ak Kle**
Konpayi tit la anrejistre akt la, epi ou resevwa kle nouvo kay ou
- ▶ **Sa pou pote**
Yon ID ki sòti nan gouvènman an ak nenpòt lòt dokiman ke pretè oswa konpayi tit mande.



Konprann Ipotèk ak Prè Finansye

1. Kalite Ipotèk:

Prè ak Tèm Fiks:

To enterè a rete konstan pandan tout tèm prè a, sa ki pèmèt pèman an previzib

Ipotèk ak Tèm Ajistab (ARM)

Kòmanse ak yon to enterè pi ba ki ka ajiste regilyèman, men ki souvan ogmante apre kèk tan

Prè FHA

Sipòte pa administrasyon Federal Loji, apwopriye pou moun kap achte kay pou premye fwa ak avèk kondisyon pou depo inisyal ki pi ba

Prè USVA

Disponib pou ansyen sòlda ki elijib, li ofri on depo inisyal ki bao oswa san depo, san asirans ipotèk prive (PMI)

Prè USDA

Pou achte pwopriyete riral, ki ofri to enterè ki ba san depo inisyal pou moun ki elijib

Prè konvansyonèl “conventional loans”

Yon prè konvansyonèl Se yon prè Ki pa asire oubyen Ki pa gen okenn garanti gouvènman

2. To Enterè

To yo varye selon kalite prè a, pwen kredi ou, ak kondisyon mache A.

Yon to enterè ki pi ba ka fè ou ekonomize yon bon valè lajan pandan peryòd prè a, se konsa ou dwe toujou fè konparezon pou jwenn pi bon to a

3. Rapò Dèt-a-Reveni (DTI)

Pou w fè kalkil la wap divize total pèman dèt chak mwa pa revni chak mwa anvan taks

Pretè yo souvan prefere yon rapò DTI ki pa depase 43 % pou asire ke ou ka jere pèman ipotèk la ansanm ak lòt dèt ou yo

4. Tèm Prè

Prè 15 Ane

Pèman chak mwa ki pi wo, men pri enterè total ki pi ba

Prè 30 Ane

Pèman chak mwa ki pi ba men pri enterè ki pi wo nan total

Konprann faktè sa yo ap ede w chwazi pi bon prè ipotèk selon sitiyasyon finansye w ak objektif alontèm ou

Tèm Imobilye Kle ke Achtè yo Dwe Konnen

1. Ipotèk

Yon prè itilize pou achte yon kay, jeneralman li dwe remèt pandan 15-30 ane avèk enterè

2. Depo inisyal

Pèman inisyal ou fè lè ou ap achte yon kay, souvan kòm yon pousantaj nan pri total la

3. Frè kloti

Frè ak depans (tankou taks, frè pretè, asirans tit) ki peye nan fen tranzaksyon imobilye a

4. Pre-apwobasyon

Konfimasyon pretè a sou kantite ou kalifye pou prete sou baz sitiyasyon finansye ou

5. Lajan angajman

Yon depo ki montre entansyon serye achtè a, plis yon depo garanti si kontra a kontinye

6. Evalyasyon (Appraisal)

Yon evalyasyon sou valè mache kay la, anjeneral mande pa pretè yo pou asire ke montan prè a apwopriye

7. Enspeksyon

Yon evalyasyon pwofesyonèl sou kondisyon kay la pou idantifye pwoblèm potansyèl anvan acha a

8. Eskro

Yon kont twazyèm pati ki kenbe lajan (tankou earnest money) jiskaske tout kondisyon vant lan satisfè

9. Ekite

Diferans ki genyen ant valè mache kay la ak balans ipotèk ki rete a

10. Asirans Ipotèk Prive (PMI)

Asirans ki mande pou achtè ki mete mwens pase 20% kòm depo desann pou pwoteje pretè a nan ka defo

11. Rapò Dèt-a-Reveni (DTI)

Pousantaj nan revni chak mwa ou itilize pou peye dèt; yon faktè kle nan apwobasyon ipotèk

12. Asirans Tit

Pwoteje achtè ak pretè kont dispit legal oswa reklamasyon sou pwopriyete a

13. Ipotèk ak Tèm Fiks

Yon prè ki gen yon to enterè konstan ak yon peman chak mwa pandan tout tèm prè a.

14. Ipotèk ak Tèm Ajistab (ARM)

Yon prè ki gen yon to enterè ki ka chanje regilyèman, souvan kòmanse pi ba pase prè fiks yo

15. Kondisyon

Yon kondisyon nan kontra acha a (tankou finansman, enspeksyon) ki dwe satisfè pou vant lan avanse

16. Amòtizasyon

Pwosesis pou peye yon ipotèk pa peman regilye nan kapital ak enterè

Erè Komen Achte Fè

1. Sote Pre-apwobasyon

Chèche san konnen bidjè ou, sa fè wap gaspiye tan

2. Depase Finans

Achte sa ou ka peye, enkli taks ak antretyen

3. Inyore Frè yo

Pa bliye frè fèm, depans demenajman, ak reparasyon yo

4. Fè Gwo Chanjman

Evite ouvri nouvo liy kredi oswa chanje travay anvan fèm nan

5. Sote Enspeksyon

Sa ka mennen nan sipriz chè apre acha a

6. Fòk Nou Fokis sou Aparans

Priorize estrikti, sekirite, ak kote a olye de dekorasyon kosmetik

7. Prese

Pa kite presyon mache a mennen ou nan desizyon pòv

8. Sote Konparezon Prè yo

Fè konparezon pou jwenn pi bon tèm ipotèk yo

9. Renonse Kondisyon

Pwoteksyon tankou enspeksyon ak finansman yo trè enpòtan

10. Souzestime Frè kap vini yo

Fè yon bidjè pou taxes, frè HOA, ak reparasyon

11. Pa Kite Emosyon Dirije ou

Rete rasyonèl pou evite peye plis pase sa ki dwe oswa aksepte yon bagay ki pa bon



Lis Pwofesyonèl Imobilye Rekòmande pou Kominote Ayisyen an

Avètisman: Lis sa a gen non kèk pwofesyonèl imobilye ki travay ak kominote Ayisyen an epi ki gen eksperyans nan ede achte ak vann kay. Sepandan, Haitian Real Estate Professionals Association (HREPA) pa garanti ni responsab pou sèvis chak pwofesyonèl ki sou lis sa a. Se responsablite chak kliyan pou yo fè pwòp rechèch yo (due diligence) anvan yo chwazi yon pwofesyonèl pou travay avèk yo.

Kayla Revelus, MIBA, RENE Your Trusted Real Estate Advisor EXP Realty 754-757-7690 Connect@kaylarevelus.com	Laurie Joseph Licensed Florida Realtor/Broker Haitian Realty 239-220-6233 Laurie@haitianrealty.com	Nathalie Demesmin Nathalie Demesmin Attorney / Title Company The Advocate Law Consulting Group 954-367-5148 Titleservices@advocateconsult.com
Tracy Vertus Licensed Florida Realtor EXP Realty 954-787-4809 tracy@tracyvertus.com	Carl Christian Licensed Florida Broker The Nice Agent 305-610-4927 Carl@theniceagent.com	Ydreillina Jean-Francois Licensed Florida Realtor KW 786-306-7942 info@ydreluxelegacy.org
Kerlin Silverberg Luxury Real Estate Advisor, RENE Premier Realty Homes 954-540-7998 Therealtorkurls@gmail.com	David Victor-Louis Mortgage Loan originator Columbus Capital Lending 407-968-2780 david.victorlouis@columbuscl.com	Eunide Mondesir Real Estate Broker Desir Legacy Realty 407-556-4631 mondessirrealtor@gmail.com
Sabrina Eizee Licensed Florida Realtor 954-708-9532 selizee.realestate@gmail.com	Audrey Addison Licensed Florida Realtor Keyes 561-351-8743 addisonpropertypro@gmail.com	Guerlin Ovil Mortgage Broker Jubilee Home Lending Group 561-768-1061 inf@JubileeHomeLending.com
Alisha Moriceau Managing Broker/ Attorney Your Esquire Realty 813-735-4769 amoriceau@your-esquire-realty.com	Eveline Francois Licensed Florida Realtor The Nice Agent 561-396-3078 evcazeau@gmail.com	Mac Alabre Founder/CEO Lien Library 786-530-4422 finance@lienlibrary.com
Diderot Saintilma Mortgage Broker TD Finance LLC 352-223-5951 dsaintilma@tdfinancellc.com	Joane Thybulle Joane Thybulle Real Estate Broker egacy 561-225-2691 my.realtor.joane@gmail.com	Davidson Levasseur Corporate Tax Accountant The Tax Gurus of America, LLC 561-313-0296 tax.questions@hotmail.com
Nick Point Du Jour Licensed Florida Realtor/ Insurance Agent Grant & Associates Real Estate Inc 954-549-6496 nickfweakidd@gmail.com	Claudio Daniel Real Estate Investor Prolific Ventures 786-296-6326 claudio@itsprolific.com	Michele Romelus Michele Romelus Attorney/Real Estate Agent M L ROMELUS LEGAL PLLC 954-334-1343 mlrlegalmarketing@consultant.com

Lis Pwofesyonèl Imobilye Rekòmande pou Kominote Ayisyen an

Kaddijha Augustin Mortgage Broker Sodo Lending 954-887-8107 kaddijha@drouillardrealty.com	Dania Cesar Licensed Florida Realtor First Class Real Estate LLC 954-778-4742 dania.cesar@yahoo.com	Wilguimps Saint Jean Wilguimps Saint Jean Licensed Florida Realtor/ Mortgage Broker WSJ Company Holdings dba 954-822-3410 wsaintjean@wsjbrands.com
Sandra Ellington Mortgage Broker Top Class Mortgage NMLS 1707029 305-788-3730 info@topclassmortgage.com	Jephney Herring Licensed Florida Realtor Canvas Realty 954-665-9326 deepcreativedirector@gmail.com	Stephie Voigt Licensed Florida Realtor Aria luxe Realty 786-769-7957 stephiemorency91@yahoo.com
Jude Avril Broker/Owner Ambassador Financial Services, Inc 561-654-9017 j2avril@gmail.com	Marie Dauphin Licensed Florida Realtor First Class Real Estate LLC 954-326-7651 dauphinmarie@gmail.com	Gelina Mascoe Realtor/ Broker F.C. Tucker Emge 812-465-2901 gelinamascoe@fcte.com
Samiantha Desravine Licensed Florida Realtor Samiantha Desravine LLC 754-264-3692 dsamiantha@gmail.com	Garaudy Joseph Licensed Florida Realtor Legacy Prime 786-261-9771 garaudyj84@gmail.com	Jhonny Charleston Mortgage Loan Officer Charleston Enterprise Services 786-376-6293 jhonnycastle01@gmail.com
Sarnia Michel Licensed Florida Realtor/ Title Company Title Experts SFL 754-366-6468 amoriceau@your-esquire-realty.com	Patrick Michel Mortgage Lender The Freedom Mortgage 954-395-8532 patrick@thefreedommortgage.com	Frederic Michel Title Agent Title Experts SFL 954-4631212 processing@titleexpertssfl.com
Melissa Bastien Licensed Florida Realtor Worthy Realty LLC 954-226-0779 mkbastien@gmail.com	Jessica Bordes Loan Officer NMLS 2149744 Cross Country Mortgage 973-638-2287 jessica.bordes@ccm.com	Harry Jean Baptiste Realtor/VP of Houston's Haitian United 210-825-8128 harrycloses@gmail.com

Notes

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal gray lines across the entire width of the page, providing a guide for handwriting or typing. The background is a solid off-white color.



HREPA Haitian Real Estate
Professionals Association INC

