

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#14

**Madame,
Monsieur,**

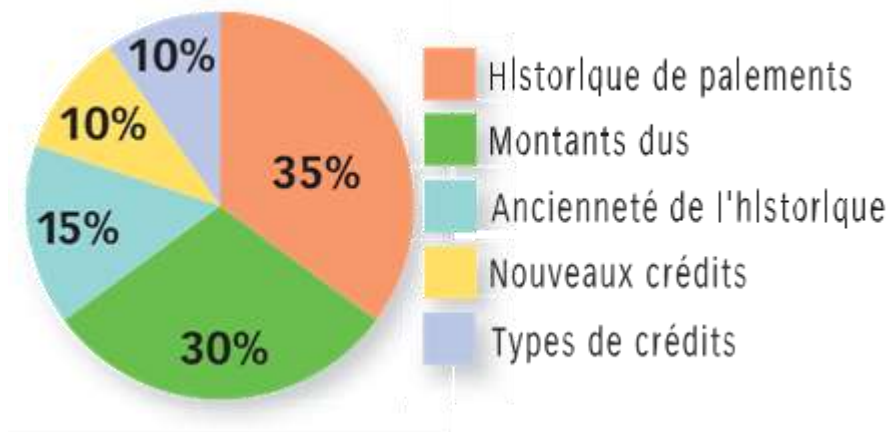
Les experts du site info-immobilier-rive-nord.com sont heureux de vous transmettre ce dossier InfoMaison. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

METTEZ DE L'ORDRE DANS VOS FINANCES

Avant de faire une demande de prêt hypothécaire, découvrez les dessous de votre dossier de crédit.

- Comment votre expérience de crédit est-elle enregistrée?
- Comment votre pointage de crédit est-il calculé?
- Comprenez votre pointage de crédit FICO et comment il influence vos achats à crédit.

Comment fonctionne votre pointage de crédit?



1. Avant de faire une demande de prêt hypothécaire, découvrez les dessous de votre dossier de crédit.

- Comment votre expérience de crédit est-elle enregistrée?
- Comment votre pointage de crédit est-il calculé?
- Comprendre votre pointage de crédit FICO et comment il influence vos achats à crédit.

2. Comment améliorer votre pointage ou cote de crédit?

1. Avant de faire une demande de prêt hypothécaire, découvrez les dessous de votre dossier de crédit.

Les acheteurs de maison, qui magasinent une hypothèque, se rendent vite compte que leur pointage de crédit joue un rôle très important dans la détermination du taux d'intérêt qui leur est consenti par les prêteurs hypothécaires.

Qu'est-ce que le pointage de crédit?

Un pointage de crédit est un nombre que les prêteurs utilisent afin d'estimer le risque encouru d'accorder du crédit à une personne. Ce nombre est calculé d'après les informations contenues dans votre dossier de crédit. Par expérience, les prêteurs savent qu'un emprunteur avec un pointage de crédit élevé s'acquitte de ses engagements, notamment ses emprunts.

Comment le pointage de crédit est-il calculé?

À partir de votre dossier de crédit, les trois agences de crédit n'utilisent pas

les mêmes logiciels pour calculer votre pointage de crédit. Il est donc normal que le résultat diffère quelque peu d'une agence à l'autre, mais les informations soumises aux prêteurs sont très semblables quant au risque que vous représentez comme emprunteur.

Pourquoi votre pointage de crédit est souvent appelé le pointage FICO?

Le logiciel le plus utilisé pour calculer les pointages de crédit a été créé par la "Compagnie Fair Isaac" (FICO).

Quelles catégories d'informations sont utilisées pour calculer votre pointage total de crédit?

Le schéma en forme de tarte illustré en début de texte, est une représentation des principaux éléments utilisés pour calculer votre pointage total ainsi que la valeur en pourcentage de chacune de ces catégories :

Un pointage de crédit est composé de cinq éléments

1. L'historique de vos paiements (votre façon de payer) (35%) .
2. La somme de vos dettes (30%) .
3. L'ancienneté de votre historique de crédit (depuis combien de temps vous utilisez les facilités de crédit (15%) .
4. Les types de crédit utilisé (la diversité des comptes) (10%) .
5. Les nouveaux emprunts (les enquêtes) (10%) .

L'historique de votre façon de payer comprend :

- Le nombre de comptes payés selon les ententes.
- Les comptes en collection.
- Les comptes délinquants.

- 1. Le nombre total d'items en souffrance.**
- 2. Depuis combien de temps vos comptes sont en souffrance?**
- 3. Votre dernier compte en souffrance remonte à quelle date?**

L'historique des paiements est basé sur le paiement des factures en

temps requis. L'historique des paiements est basé sur les six derniers mois et la dette la plus importante est celle qui prévaut sur les autres. Par exemple, un prêt hypothécaire sera noté en premier et par la suite, viennent les autres dettes par ordre décroissant.

Les soldes courants sont évalués en fonction du ratio, c'est-à-dire le solde par rapport à la limite. Étant donné que cette composante représente 30 % de la note de crédit, il est préférable de garder un faible ratio d'utilisation par rapport à la limite de crédit accordée.

Voyons un exemple

Disons que l'emprunteur a deux comptes de cartes de crédit, une VISA auprès de la Caisse Populaire de son quartier et une VISA avec la CIBC. Les deux comptes ont des limites de crédit de 10,000 \$. Le crédit utilisé sur une carte est au maximum, tandis que sur l'autre carte, le crédit utilisé est à zéro.

Si les comptes de crédit sont laissés tels quels, cela se traduira par une note de crédit inférieure puisque le ratio de crédit maximum est de 100 %.

Par contre, si l'emprunteur partage ses remises entre les deux comptes, soit 5,000 \$ à chacun, le taux de crédit utilisé par rapport à la limite de crédit n'est que de 50 %. La résultante est un effet positif sur la note de crédit et le pointage de crédit sera alors plus élevé.

Il est important de noter que l'hypothèque et/ou le prêt à tempérament ne nécessitent pas la même approche car ces derniers ont moins d'impact sur les soldes.

La somme de vos dettes

- Combien avez-vous de comptes de crédit?
- Quels sont les types de comptes utilisés?
- Quel est le solde de vos comptes de crédit?
- Combien utilisez-vous de comptes de crédit renouvelables (cartes de crédit) ?
- Connaissez-vous les indices d'abus sur vos comptes?
- Quels sont les paiements fixes de vos comptes de prêt à tempérament par rapport à la dette initiale?
- Avez-vous des comptes dont le solde indique zéro?

Depuis combien de temps utilisez-vous les facilités de crédits?

- Le temps enregistré sur votre rapport de crédit depuis le début de l'utilisation des facilités de crédit jusqu'à maintenant.
- Le temps écoulé depuis l'ouverture d'un compte de crédit.
- Le temps écoulé depuis la dernière activité.
- Meilleur est votre crédit, meilleur sera votre pointage de crédit.

L'ancienneté du crédit signifie tout simplement que plus ça fait longtemps que le compte est ouvert, plus le pointage de crédit peut être élevé. Cependant, pour atteindre un pointage de crédit plus élevé, les comptes doivent être payés en temps requis.

Aussi, beaucoup de gens sont portés à fermer les comptes qu'ils n'utilisent jamais. Ne faites pas cela. Cela peut réellement avoir un impact négatif sur la cote de crédit. Il ne faut jamais fermer les anciens comptes de crédit, surtout s'ils ont un long historique.

Le type de crédit utilisé

- Le nombre total de comptes et les types de comptes (à tempérament, renouvelable, hypothèque, etc.).
- Des types de comptes diversifiés génèrent normalement un meilleur pointage de crédit que si vous avez uniquement des comptes de crédits renouvelables (cartes de crédit).

La diversification des comptes

Le pointage de crédit idéal est composé de deux versements : les comptes à tempérament et les comptes renouvelables (cartes de crédit).

Voici un exemple :

Un prêt hypothécaire, un prêt automobile et 3 cartes de crédit ou plus favorisent un bon pointage de crédit. En outre, lorsque l'obtention d'une marge de crédit garanti pour un prêt supérieur à 40,000 dollars, il sera classé dans la catégorie des prêts hypothécaires. Si le HELOC est égal ou inférieur à 40,000 \$, il sera classé dans la catégorie des comptes renouvelables. Plus le HELOC sera élevé, plus il aura et un impact négatif sur votre pointage de crédit.

Les nouveaux emprunts

- Le nombre de comptes récemment ouverts et le pourcentage des nouveaux comptes par rapport aux comptes totaux.
- Le nombre d'enquêtes de crédit récentes.
- Le temps écoulé depuis les récentes enquêtes de crédit ou les comptes ouverts récemment.

- Si l'historique récent montre un crédit positif rétabli, faisant suite à des problèmes de paiements.
- De façon générale, une vérification est faite afin de s'assurer que vous n'avez pas ouvert récemment de nouveaux comptes.

Il est à noter que, si l'emprunteur magasine un prêt hypothécaire et un prêt pour une auto, chaque enquête comptera pour une demande distincte de crédit.

Chaque enquête de crédit enregistrée compte en moyenne pour cinq points. Après une dizaine de demandes de renseignements par an, les enquêtes subséquentes n'affecteront plus la note de crédit.

D'autre part, plusieurs types d'enquêtes n'influencent pas la note de crédit.

Voici lesquelles:

- Une enquête relative à une demande d'emploi
- Une enquête relative à une soumission d'assurance
- Une ouverture de comptes de services (téléphone, câble, etc.)
- Lors de commentaires d'un prêteur au sujet de votre compte de crédit (comptes payés en temps requis, limites de crédit non atteintes)
- L'obtention, par un consommateur, de son propre rapport de crédit, via l'adresse suivante : www.annualcreditreport.com
- Lors de promotion d'un prêt préautorisé, incluant des cartes de crédit envoyées par la poste

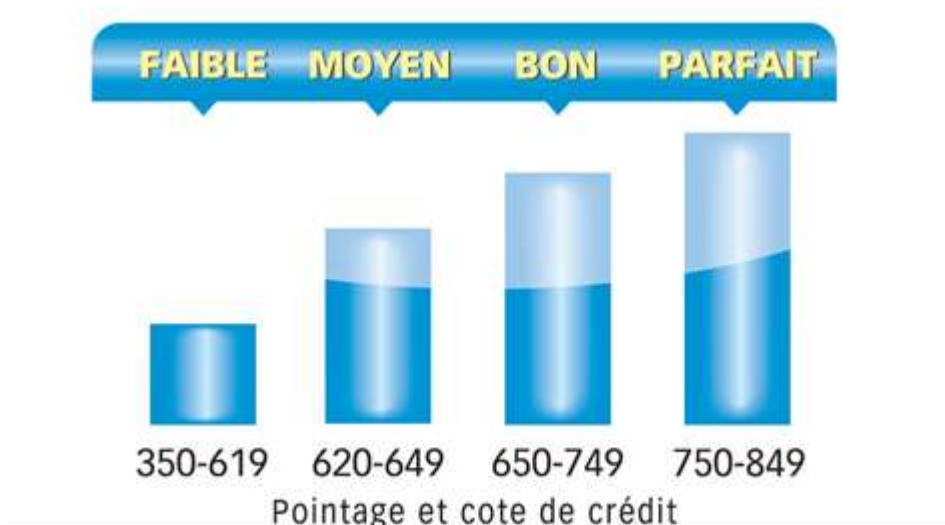
Il y a plusieurs autres facteurs à considérer

Les emprunteurs ont quatorze jours pour magasiner un prêt hypothécaire ou un prêt pour une voiture, s'ils veulent que ces demandes ne comptent que pour une seule et même enquête. Par exemple, si un emprunteur applique avec une société de prêts hypothécaires et décide par la suite de passer à une autre société de prêts hypothécaires, les deux enquêtes compteront pour une seule, aussi longtemps que la seconde société de prêts hypothécaires inscrive la demande de crédit dans les 14 jours de la première demande.

Le logiciel de pointage de crédit n'affiche que les items inscrits dans votre dossier de crédit. Par ailleurs, les prêteurs recherchent aussi d'autres facteurs, non inclus dans votre dossier, par exemple les revenus, l'historique de l'emploi et le type de crédit que vous recherchez.

Qu'est-ce qu'un bon pointage de crédit?

Le pointage de crédit varie de 350 à 850 points. Pour le prêteur, le prêt est moins à risque si votre pointage de crédit est plus élevé. Selon Equifax Canada, plus votre pointage de crédit est élevé, plus les taux d'intérêt qui vous seront consentis seront bas. <http://www.pointagedecredit.ca>



Médiocre (350-619)

Près de 20 % de la population du Canada affiche un pointage de crédit supérieur à 620. Lors d'une demande de prêt ou de marge de crédit, la personne, dont le pointage de crédit est inférieur à 620, est considérée une personne à risque élevé.

Moyen (620-649)

Pour beaucoup de créanciers, 620 est considéré comme la ligne butoir entre le bon et le mauvais crédit. De manière générale, un pointage de crédit au-dessus de 640 est considéré comme acceptable.

Bon (650-749)

Un pointage supérieur à 680 pourra sans doute vous qualifier pour obtenir le meilleur taux de votre prêteur. Ce pointage reflète un consommateur n'ayant aucun retard sur ses paiements hypothécaires, ni sur ses paiements de crédit à la consommation de plus de 30 jours.

Très Bien (750-849)

Vous êtes dans le 5 % de consommateurs fiables. Si votre pointage de crédit

est supérieur à 750, vous obtiendrez les meilleurs taux de crédit, puisque, selon votre prêteur, vous êtes un emprunteur à très faible risque.

D'ailleurs, les emprunteurs dont le pointage est au-dessus de 700 obtiennent plus d'options de crédit et de meilleurs taux d'intérêt.

Cependant, ne vous découragez pas si votre pointage est plutôt bas, puisqu'il existe un produit hypothécaire pour tout le monde ou presque.

Les multiples pointages de crédits

Votre banque fera une demande de votre dossier de crédit aux trois agences qui les compilent : Transunion, Equifax et Experian. Elle utilisera probablement le pointage médian pour vous accorder du crédit. Demandez à votre prêteur ce pointage dont il devra tenir compte dans votre demande de prêt.

1. Les irrégularités

Des irrégularités à votre rapport de crédit peuvent être très coûteuses et peuvent entraîner des taux d'intérêt plus élevés sur les prêts hypothécaires, les prêts auto, les cartes de crédit et sur les primes d'assurance.

Aujourd'hui, plusieurs personnes ont des taches sur leur rapport de solvabilité (rapport de crédit). Que ce soit à partir d'un cas redouté de vol d'identité ou parce qu'elles ne paient pas leurs factures à temps, ces manquements au crédit peuvent coûter des milliers de dollars d'intérêts si leur rapport de crédit n'est pas corrigé.

Dans l'ensemble, il est rentable d'investir du temps à assainir votre rapport de crédit.

2. Comment améliorer votre pointage ou cote de crédit?

Les prêteurs analysent votre pointage de crédit afin de décider de vous prêter ou non, que ce soit pour votre hypothèque, pour votre voiture ou pour presque tous les biens que vous achetez à crédit.

Avant de vous prêter de l'argent, les prêteurs veulent savoir quel genre de risque vous représentez, en d'autres mots ils veulent savoir si vous allez bien rembourser l'argent prêté. Plus votre pointage de crédit est élevé,

moins ils risquent à vous prêter.

La plupart des pointages de crédit s'établissent sur de longues périodes. Les seuls pointages de crédits qui se règlent rapidement sont vos paiements et les corrections d'erreurs figurant à votre dossier.

Les logiciels de pointage de crédit ont ciblé cinq catégories d'évaluation : Comme l'indique la tarte de page 1.

1. L'historique de vos paiements.
2. Les montants dus.
3. L'ancienneté de votre historique de crédit.
4. Les types de crédits utilisés.
5. Vos nouveaux crédits.

Vous pouvez améliorer votre pointage de crédit en analysant votre dossier de crédit et en prenant les moyens pour y remédier.

Pourquoi devrais-je vérifier mon pointage de crédit?

Un bon pointage de crédit vous aidera à vous qualifier pour des meilleurs prêts. Il peut aussi vous faire économiser de l'argent parce que dans certains cas on vous consentira des taux d'intérêt plus avantageux.

Votre prochain financement peut être affecté de manière significative si votre pointage de crédit est inférieur à 650.

Obtenez aujourd'hui votre dossier et pointage de crédit gratuitement, en vous rendant sur le site d'Équifax Canada :
<http://www.pointagedecredit.ca>

Les techniques pour obtenir un meilleur pointage et un meilleur dossier de crédit

1. Améliorer l'historique de vos paiements.

- Payez toujours vos factures à temps, puisque les factures payées en retard contribuent à abaisser votre pointage de crédit.
- Si vous avez des factures dont le paiement est en retard, payez-les et assurez-vous de toujours payer vos comptes avant la date d'échéance.

Payez tous les comptes présentant un solde en souffrance sur votre rapport

de crédit. Les comptes en souffrance ne signifient pas forcément 30 jours de retard, les comptes en souffrance peuvent être en retard de 1 jour seulement et montrer que votre paiement est passé dû. Ceci peut gravement nuire à un pointage de crédit. Vous devez donc payer tous les comptes en souffrance aussi rapidement que possible si vous voulez augmenter votre pointage de crédit.

Toutefois, les comptes en souffrance ne comprennent pas les jugements et les comptes en collection. Il est préférable de ne pas payer les jugements ou les comptes en collection avant de postuler pour un prêt hypothécaire. Il vaut mieux attendre à la fermeture de la transaction. Le fait de payer les jugements ou les comptes en collection pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation de votre crédit puisque l'activité «récente» sera mise à jour, et si les comptes en collections sont payés à une date postérieure à celle de la demande de prêt hypothécaire, cela pourrait avoir un impact négatif sur votre note de crédit.

On ne doit jamais faire le paiement d'un jugement ou d'un compte en collection avant la demande d'un prêt hypothécaire. Tentez de négocier le paiement de ce compte lors de la transaction.

Les retards de paiement peuvent d'être supprimés en faisant la demande aux créanciers. Si votre première tentative échoue, essayez de nouveau et continuez votre démarche jusqu'au plus haut niveau de gestionnaire. Soyez persévérant, puisqu'à chaque appel un nouveau représentant vous permettra peut-être d'obtenir une réponse favorable.

Dans le cas où le créancier accepte de supprimer les retards, n'oubliez pas de lui demander une preuve écrite avec l'en-tête de l'entreprise ou du créancier. De plus, être signée par un employé et doit contenir vos coordonnées (nom, adresse, numéro de compte). Tous les retards de paiement devant être supprimés devraient y apparaître.

Pour un coup de pouce rapide à votre pointage de crédit, lorsqu'un créancier supprime un paiement en retard et vous en fournit une preuve écrite, demandez alors une révision de votre cote (pointage) de crédit. En quelques jours, seulement, moyennant des frais, votre pointage de crédit sera bonifié, en conséquence vous obtiendrez un meilleur taux d'intérêt.

En outre, assurez-vous d'obtenir le nom de la personne que vous avez contactée ainsi que ses coordonnées au cas où vous ne recevriez pas de

confirmation écrite ou que vous ayez besoin de faire un suivi.

À chaque fois que vous prévoyez ne pas être en mesure de payer vos factures à temps, communiquez avec votre prêteur, prenez arrangement avec lui et demandez-lui de ne pas indiquer ce retard dans votre dossier de crédit.

Si votre situation est précaire, voyez un conseiller de crédit accrédité. Évitez de faire affaire avec des gens non compétents.

2. Réduisez vos dettes au minimum.

Maintenez les soldes de vos cartes de crédit le plus bas possible. Des pourcentages élevés de crédit utilisé par rapport au crédit accordé contribuent à abaisser vos pointages de crédit.

Maintenez un faible ratio entre le crédit utilisé et la limite de crédit accordée, soyez raisonnable dans l'utilisation de vos cartes de crédit. Si vous devez utiliser des cartes de crédit, assurez-vous d'étaler vos achats sur plusieurs cartes.

Payez vos dettes, ne les déplacez pas dans d'autres comptes de crédit. Devoir les mêmes montants, avec moins de comptes peut faire baisser votre pointage de crédit si vous utilisez le maximum de crédit accordé.

Ne fermez pas les comptes que vous n'utilisez plus, puisqu'un solde de compte à zéro aide à augmenter votre pointage de crédit. Ne fermez pas les comptes, même si vous avez entendu dire que les comptes que vous n'utilisez plus doivent être fermés. Tenez une comptabilité constante et serrée si vous utilisez des comptes qui sont devenus inactifs périodiquement. Toutefois, si vous utilisez un de ces comptes, assurez-vous de payer le solde en entier dès que la facture arrive. Par exemple, l'achat d'un réservoir à essence pour votre auto activera un compte inactif et le paiement de cette facture, dès sa réception, suffira pour maintenir ce compte actif et en règle. La fermeture de comptes peut effectivement réduire votre cote de crédit, surtout si le compte a un long historique de crédit.

N'ouvrez pas de nouveaux comptes de crédit si vous n'en avez pas besoin dans le seul but d'améliorer le rapport dette/crédit accordé. Cela peut diminuer votre pointage.

3. L'ancienneté de l'historique de votre crédit.

Le temps est le seul facteur qui peut améliorer cette catégorie de votre crédit, à vous de l'employer sagement.

N'ouvrez pas de nouveaux comptes de crédit sur de courtes périodes, surtout si votre historique de crédit est inférieur à trois ans. Le fait d'ouvrir de nouveaux comptes trop rapidement indique aux prêteurs que peut-être ne pouvez-vous pas gérer vos dettes adéquatement.

4. Gérer vos nouveaux comptes de crédit sagement.

Plusieurs enquêtes de crédit dans un court laps de temps signifient que vous tentez d'ouvrir plusieurs nouveaux comptes et cela abaisse votre pointage de crédit.

Les logiciels de pointage de crédit savent reconnaître si vous êtes en train de magasiner pour un seul nouveau compte de crédit dans une courte période, comme c'est le cas pour une hypothèque. Si plusieurs enquêtes sont nécessaires, faites-les faire dans une très courte période, 14 jours par exemple.

Vérifier son propre crédit n'affecte pas son pointage.

Si vous avez eu des problèmes de crédit dans le passé, essayez d'ouvrir quelques nouveaux comptes. Payez-les en temps requis et n'utilisez pas le maximum de crédit accordé par compte.

5. Les catégories de crédit que vous utilisez.

Une variété de cartes de crédit et de prêts à tempérament (prêt à paiement fixe pour toute la durée du remboursement du prêt) par exemple le mobilier acheté à crédit peut contribuer à augmenter votre pointage de crédit si vous gérez bien vos cartes de crédit.

Avoir plusieurs comptes à tempérament peut contribuer à abaisser votre pointage, car le montant du paiement demeure inchangé jusqu'à la fin des paiements.

N'ouvrez pas de nouveaux comptes dans le but d'avoir plus de comptes de crédit ou pour avoir une variété de comptes, cela peut abaisser votre pointage de crédit.

Fermer un compte de crédit ne le supprime pas nécessairement de votre dossier de crédit. Il peut même être considéré pour améliorer votre pointage.


Techniques additionnelles.

L'augmentation de votre limite de crédit peut augmenter votre pointage de crédit. Tous les six mois, appelez afin de faire augmenter votre limite de crédit. Assurez-vous que l'augmentation tienne compte des limites de crédit les plus élevées obtenues précédemment. Si le créancier vous mentionne qu'il doit demander un rapport de crédit, réfléchissez deux fois avant d'accepter, puisque ce rapport sera considéré comme une enquête et, par conséquent, aura un impact négatif sur votre dossier de crédit.

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : info@info-immobilier-rive-nord.com Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : info@info-immobilier-rive-nord.com et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison** et tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant [À PROPOS](#) sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

LE CENTRE DE L'INFORMATION
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE LA RIVE-NORD