

# Expansion Capital D.C.

## Stratégie MON Crédit

Source : Ma Santé Financière <https://masantefinanciere.com>

[www.expansioncapitaldc.com](http://www.expansioncapitaldc.com)

[info@laecdc.com](mailto:info@laecdc.com)

+1 (438) 771-5542

## NETTOYAGE DES DOSSIERS DE CRÉDIT

Vérifier ses dossiers de crédit de façon régulière n'est souvent pas un réflexe que nous avons lorsque nous commençons à bâtir notre vie financière. Par contre, ils sont les outils qui nous suivront de notre premier compte de crédit jusqu'à notre mort. Il faut donc savoir comment ils fonctionnent pour les utiliser efficacement, mais il faut aussi les vérifier sur une base régulière. Tout simplement pour s'assurer que tout ce qui s'y trouve soit conforme à la réalité ou à ce que nous souhaitons qu'il y soit affiché. Alors à quelle fréquence faut-il vérifier nos dossiers de crédit de façon optimale.

Pour commencer, il faut faire la distinction entre deux catégories de personne. La majorité des gens se trouve dans la première catégorie. Ils sont ceux qui utilisent les dossiers de crédit de façon normale. Par là, je veux dire qu'ils ont besoin de carte de crédit personnelle, de financer leur voiture, financer leur résidence principale, du financement pour quelques projets personnels, mais c'est pas mal tout. Ils ont besoin de financement, mais pas de façon agressive.

La deuxième catégorie de personne est composée des entrepreneurs ainsi que des immopreneurs qui nécessitent des produits financiers de façon agressive comparée à la première catégorie. En plus des besoins normaux de financement pour la vie personnelle, ils ont besoin de produits financiers pour leur entreprise toujours grandissante qui nécessite toujours plus. Les immopreneurs sont ceux qui utilisent le plus agressivement les dossiers de crédit, car ils ont besoin de financement à chaque transaction immobilière en plus des autres produits pouvant être reliés à chaque immeuble acheté. L'acquisition d'un immeuble nécessite souvent beaucoup plus qu'une enquête de crédit. Donc il y a la catégorie des personnes en générale et la catégorie d'entrepreneurs et immopreneurs qui ont des besoins très différents. Alors, ils n'auront pas besoin de vérifier leurs dossiers de crédit à la même fréquence.

Pour les gens en générale. Ce n'est vraiment pas compliqué, il suffit de prendre le temps de vérifier les dossiers de crédit environ trois mois avant chaque demande de financement pour avoir le temps de faire les correctifs aux dossiers s'il y a des erreurs. Lorsque la vérification et les modifications sont effectuées, s'il y en avait, alors là, le financement devrait être relativement simple, du moins, du point de vu des dossiers de crédit.

Pour ce qui est des entrepreneurs et des immopreneurs, c'est bien différent et dépend en bonne partie des besoins financiers de l'entreprise ou des acquisitions immobilières de l'immopreneurs. Ce qu'il faudrait est de vérifier vos dossiers de crédit trois mois avant chaque demande de financement. Encore une fois, pour avoir le temps de faire les correctifs aux dossiers de crédit s'il y a des erreurs. Par contre, pour

beaucoup, trois mois est beaucoup trop long et peut même y avoir plusieurs transactions dans ces mêmes trois mois. Alors, pour ceux qui débutent leur entreprise ou qui commencent en immobiliers, commencez par une vérification dès maintenant pour voir où vous en êtes. Par la suite, vous faites des vérifications après chaque transaction. La majorité du temps, les erreurs qui s'ajoutent aux dossiers de crédit se font après une demande de financement. Donc en vérifiant après chaque transaction, vous pourrez vous assurer que l'institution n'a pas envoyé de mauvaise information aux dossiers de crédit. Si des modifications que vous ne souhaitez pas qui apparaissent ont été nouvellement ajoutées, vous aurez qu'à demander une modification.

Il est toutefois difficile de savoir quand après chaque transaction il est possible de vérifier pour s'assurer que rien n'a été ajouté ou modifié. Ce n'est pas parce que la transaction a été faite le 14, que le 15, les informations ont été envoyées à Équifax et TransUnion. En temps normal, il faut attendre que le premier relevé ou le premier mois du compte ait été passé. Par la suite, l'institution devrait envoyer les informations à Équifax et TransUnion d'ici les jours à venir. Il est donc possible que les informations du nouveau compte prennent jusqu'à deux mois pour être ajoutés aux dossiers de crédit. Donc si vous vérifiez vos dossiers avant que les informations soient rajoutées, à ce moment-là, vous devrez vérifier une prochaine fois. Si par exemple, vous demandez une carte de crédit, lorsque le compte de la carte de crédit est visible à vos dossiers de crédit, à ce moment-là, tout devrait avoir été fait. Donc il faut vérifier si de mauvaises informations n'ont pas été rapportées. Si le compte de la carte de crédit n'est toujours pas visible, à ce moment-là, il faudra revérifier plus tard.

L'adresse est l'information qui peut être modifiée le plus souvent. Il se peut que votre entreprise n'ait pas la même adresse d'où vous vivez. Alors lors d'une demande de financement, il est normal d'inscrire l'adresse de l'entreprise dans la demande et c'est dû à cette adresse qu'il se peut que l'adresse à vos dossiers de crédit soit modifiée. Habituellement, vous cautionnez personnellement pour la demande de financement, alors il se peut que l'institution face une erreur et envoie l'adresse de votre entreprise comme votre adresse de résidence.

Pour les immopreneurs, lorsque vous achetez et financez une propriété, il se peut fort bien que l'adresse de cet immeuble soit rajoutée à vos dossiers de crédit personnel comme étant la nouvelle adresse où vous vivez, même si ce n'est pas le cas. Alors pour ceux qui font plusieurs transactions immobilières, il se peut que vous voyiez plusieurs changements d'adresse à vos dossiers de crédit selon les immeubles que vous achetez.

Plusieurs changements d'adresse dans vos dossiers de crédit n'affectent pas vos dossiers de crédit, par contre peut démontrer une instabilité de votre part. Si vous n'avez pas la chance d'expliquer au créancier

que c'est dû à des financements précédents et qu'ils ont probablement ajouté les adresses en croyant que vous y déménagez, le créancier actuel aura tendance à croire que vous déménagez souvent. Et pour eux, c'est une situation risquée, alors, pourrait vous exiger davantage qu'à la normale pour votre financement.

Alors, après chaque transaction, prenez le temps de regarder vos dossiers de crédit pour vous assurer que la nouvelle demande de financement n'aura pas affecté vos dossiers de crédit. Si c'est le cas, prenez le temps d'envoyer les documents nécessaires à Équifax et TransUnion. Ainsi, vos dossiers de crédit refléteront toujours l'information que vous souhaitez avoir pour faciliter votre financement.

---

## LES RÈGLES EXACTES DES DOSSIERS DE CRÉDIT

Bonjour à tous, bienvenue à la série de vidéos, maîtriser les dossiers de crédit. Cette vidéo est la première de plusieurs et nous commencerons avec ce que sont les dossiers de crédit. Est-ce que les dossiers de crédit sont exacts? Est-ce que l'on peut réellement y trouver des règles, les suivre et s'y fier? C'est ce que nous verrons dans cette vidéo.

Pour commencer il faut savoir que les dossiers de crédit sont d'un certain point une quantité de règles exactes. Il y a une très grosse formule mathématique qui existe qui utilise énormément d'information et qui isole plusieurs critères et caractéristiques pour en arriver à des conclusions.

Par contre, nous faisons face à une petite problématique. Cette grosse formule mathématique n'est pas disponible, ni à vous ni à moi. Elle est protégée et cachée de tous. Seules quelques personnes qui travaillent à l'élaboration et l'amélioration de cette formule chez Équifax et chez TransUnion y ont accès. Il s'agit de secret qu'ils ne veulent pas partager. Ils ne veulent pas que n'importe qui puisse avoir accès à cette formule et la publier à tous. Donc, nous n'y avons pas accès ce qui rend plus difficiles plusieurs processus. Si quelqu'un vous mentionne qu'il connaît la formule et qui sait comment l'utiliser, prenez garde. Il est fort à parier que ce n'est que des mensonges. Dans le cas contraire, ils sont réellement chanceux, mais d'un autre côté, il faut être extrêmement brillant pour bien la comprendre et l'utiliser d'autant plus, que les agences de crédit y font des modifications. Alors la règle d'hier est peut-être différente de celle d'aujourd'hui. Il faut donc faire attention.

Alors, que peut-on faire sachant qu'il existe une formule mathématique complexe, mais bien réfléchie,

qu'on n'y a pas accès, mais que notre vie financière est grandement affectée par tout ça ? En fait, il ne suffit que d'utiliser les principes généraux. Alors, en général, comment les dossiers et pointages de crédit réagissent lorsqu'une situation arrive et/ou quoi faire en général pour affecter positivement ou le moins négativement possible nos dossiers et pointages de crédit. Ainsi, nous utiliserons les caractéristiques générales pour faire en sorte d'agir dans notre vie financière pour arriver à réaliser ce que l'on souhaite.

Tout d'abord, faites attention si un professionnel d'un des domaines de la finance vous mentionne savoir comment fonctionnent les dossiers de crédit. Ça m'a personnellement pris des années d'études et d'analyser des centaines de dossiers de crédit pour être capable d'arriver à certaines conclusions et être suffisamment à l'aise pour en parler, mais aussi affirmer certaines réalités du crédit. Que ce soit des courtiers hypothécaires, des courtiers immobiliers, les conseillers financiers et même les employés des banques, faites attention. Aucun d'entre eux n'a accès à des formations réellement bien montées sur les dossiers de crédit pour leur expliquer réellement comment travailler avec.

C'est vraiment par intérêt personnel qu'on cherche à comprendre le fonctionnement des dossiers de crédit. Par exemple, dans mon cas, j'ai pris deux ans à regarder mes dossiers de crédit et tester plusieurs stratégies pour voir comment mes dossiers de crédit réagissaient. Il y a une année où j'ai regardé mes dossiers de crédit plus de 175 fois. J'ai regardé mes dossiers pratiquement chaque jour si on enlève les fins de semaine, ainsi que les journées fériées où aucun changement ne s'effectue aux dossiers de crédit. C'est vraiment comme ça que j'ai découvert le fonctionnement des dossiers de crédit et que j'ai pu en arriver à certaines conclusions. Ces deux années intenses étaient en 2010 et en 2011. Depuis, j'ai continué à regarder mes dossiers de crédit sur une base régulière en plus de regarder les dossiers de crédit de centaines de personnes ayant des situations très différentes. Mes connaissances s'améliorent toujours de plus en plus et je fais de nouvelles découvertes que je teste pour mon plaisir personnel et pour vous. Faites donc attention aux conseils que vous donnera un soi-disant professionnel qui connaît le crédit. Par expérience, la majorité ont tort et envoient leurs clients dans la mauvaise direction. Ne soyez pas celui qui croit tout ce qu'on lui dit sur les dossiers de crédit. C'est complexe et peut avoir des impacts négatifs sur de longues périodes de temps si les choses ne sont pas bien faites.

Les dossiers de crédit sont un domaine de votre vie financière qui peut sembler complexe, qui est aussi relativement bien exacte, mais qu'on ne peut pas comprendre à tous les points de vue. Alors, nous prendrons le temps dans les prochaines vidéos de la série maîtriser les dossiers de crédit, de regarder les concepts que vous pouvez utiliser pour vous, à votre avantage pour vous enrichir et vous propulser.

---

## QU'EST-CE QUE LE POINTAGE DE CRÉDIT ?

Qu'est-ce que le pointage de crédit? Voilà une question qui devrait être abordée, comme plusieurs autres qui ne le sont pas, à l'école lorsque les jeunes arrivent à leurs 18 ans. Au Canada, ce pointage aura un impact relativement important tout au long de votre vie financière.

Pour commencer, vous devez savoir qu'il existe plusieurs types de pointages de crédit et que dépendant de quel pointage nous parlons, la définition sera différente et la façon de calculer. Par exemple, lorsque vous ferez une demande de financement automobile, le créancier aura accès à un pointage de crédit spécifiquement lié au financement automobile. Vous faites une demande de financement hypothécaire? Le créancier aura accès à un pointage de crédit spécifiquement lié au financement hypothécaire. Dans l'éventualité que vous leur demander votre pointage et que vous faite la demande le même jour, vous pourriez être surpris de la différence de pointage entre les deux. Il est donc important de comprendre qu'il y a plusieurs types de pointage de crédit et que dépendant qui fait l'enquête de crédit, le résultat peut être très différent d'un pointage à un autre.

Alors, comment faire pour se donner une bonne définition et déterminer si nous sommes dans une bonne situation? Il faudra utiliser un pointage en particulier. Les agences de crédit Équifax et TransUnion sont les entreprises qui fournissent la majorité du temps le pointage aux différents types de créanciers selon leurs nécessités. Chacune de ces agences offres plusieurs types de produits aux différents types créanciers qui comprennent les informations qu'ils ont chacun besoin. Pour pouvoir créer ces différents produits, ils se basent sur les informations qu'ils ont collectées à votre sujet. Ces informations, il est possible de les voir dans les dossiers de crédit et lorsque l'on achète le dossier de crédit et le pointage de crédit de ces deux agences, nous avons accès à un pointage de crédit basé sur ces informations. Dans ces dossiers de crédit, il y a toutes les informations et non seulement celle nécessaire par les créanciers. Il y a un pointage de crédit qui est calculé en lien avec ces informations et non seulement en lien avec ce dont les créanciers ont besoin.

Le pointage de crédit que vous pouvez commander est celui sur lequel vous devriez vous baser pour arriver à des conclusions. Si ce pointage de crédit est bon, la majorité de tous les autres pointages de crédit devrait être bon. Vous pourrez trouver plusieurs définitions du pointage de crédit, mais souvent, elles sont trop simplistes et ne donnent pas une définition étoffée de la réalité. Souvent vous trouverez des définitions du style, «C'est pour savoir si vous êtes solvable», «Il détermine si vous êtes un bon payeur», «Il indique si vous gérez bien vos finances». Bien que ces définitions ne sont pas fausses, elles sont quand même loin de la réalité. Il nous a pris des années pour arriver à déterminer une définition qui

représente relativement bien le pointage de crédit.

Alors, voici donc notre définition. Le pointage de crédit détermine les habitudes que vous aviez face à la gestion du crédit accordé et vos recherches de financement.

Alors, depuis les 6 dernières années, comment avez-vous géré le crédit que les institutions financières vous ont accordé et durant la dernière année, étiez-vous à la recherche de financement? C'est ce que le pointage de crédit détermine.

Lorsque vous faites sortir vous-même votre dossier de crédit et votre pointage de crédit sur Équifax et TransUnion, vous aurez un pointage de crédit qui se situe entre 300 et 900. En temps normal plus votre pointage de crédit est élevé, meilleur il est.

Toutefois, l'objectif n'est pas nécessairement d'avoir le pointage de crédit le plus élevé possible. Il faut trouver un juste milieu entre avoir un pointage de crédit intéressant pour avoir accès aux meilleures conditions tout en l'utilisant suffisamment pour s'enrichir. Les techniques pour faire en sorte d'avoir le pointage de crédit le plus élevé ne sont pas les mêmes que d'avoir un pointage de crédit optimal pour réaliser ses projets d'enrichissement.

Continuez à regarder nos vidéos pour découvrir le pointage optimal. Bon enrichissement.

---

## QUEL EST LE POINTAGE OPTIMAL ?

Le pointage de crédit est un des outils utilisés par les institutions financières pour déterminer si elles vont nous accorder le financement que l'on demande. Alors, quel est le pointage de crédit optimal?

Pour y répondre en quelques mots, le pointage optimal est de 720 à 750, mais voici pourquoi.

Premièrement, prenons en compte que vous cherchez à vous enrichir et que pour y arriver vous avez besoin de financement. Que ce soit du financement pour vous propulser dans votre entreprise ou du financement pour acquérir de l'immobilier. Pour ceux qui n'ont pas d'entreprise et qu'ils n'ont pas d'immeuble locatif et qu'ils ne souhaitent pas en avoir, à ce moment-là, tout ce dont vous avez à vous préoccuper est d'avoir plus de 720. Dans ce cas-là, vous aurez accès à tout ce dont vous aurez besoin.

Pour ceux qui veulent s'enrichir, vous aurez alors besoin de financement pour créer l'effet de levier financier pour pouvoir vous propulser. Comme il a été déjà expliqué dans la vidéo expliquant ce qu'est le pointage de crédit, il y en a plusieurs sortes selon le type de financement dont vous avez besoin. Alors, la règle à suivre est d'avoir au moins 720 de pointage de crédit chez Équifax et chez TransUnion dans les versions que vous pouvez acheter sur leurs sites web. En ayant 720 de ces pointages de crédit, vous devriez avoir un pointage suffisamment bon dans tous les autres types de pointage qui pourrait être créé selon le type de financement que vous iriez chercher.

Pour un simple exemple. Face au financement hypothécaire, le pointage de crédit que les démarcheurs et courtiers hypothécaires ont se nomme le pointage BEACON. Au contraire du pointage que vous pouvez avoir chez Équifax et TransUnion qui va jusqu'à 900, le pointage BEACON, quant à lui, peut aller jusqu'à 850. Donc déjà, là vous pouvez voir qu'il y a une différence de 50 points. Mais nous ne pouvons pas tout simplement prendre le pointage que vous avez et retirer 50 points. Ça ne fonctionne pas tout à fait comme ça. Dans le cas du financement hypothécaire, le pointage magique est 680. Dès que vous êtes en haut de 680, vous devriez avoir accès facilement au financement, si les autres critères de financement sont respectés. Bien que la méthode de calcul du pointage BEACON est différente, les informations pour le calculer se trouvent sur les dossiers de crédit que vous pouvez acheter sur Équifax. Ainsi, si votre pointage chez Équifax est de plus de 720, vous devriez en temps normal avoir un pointage BEACON de plus de 680.

En étant en haut de 720, vous devriez donc avoir un pointage de crédit suffisamment bon pour avoir accès à tous les types de financement nécessaire à votre enrichissement. Alors, si votre pointage de crédit est en bas de 720, il faudrait, quelques mois avant d'aller chercher du financement, mettre les stratégies nécessaires en place pour le faire augmenter et dépasser le 720. Maintenant qu'il a été déterminé que le minimum à avoir est 720, pourquoi le pointage de crédit optimal se situe entre 720 et 750? Pourquoi il ne serait pas mieux de simplement viser le pointage de crédit le plus élevé?

Voilà l'erreur la plus fréquente. Si vous souhaitez vous enrichir, votre objectif en lien avec votre pointage de crédit ne peut donc pas être d'avoir le pointage le plus élevé. Tout simplement parce que le chemin de l'enrichissement nécessite l'utilisation de son crédit. Ainsi, l'utilisation nuit au pointage de crédit, ce qui fait qu'il est très difficile d'avoir un pointage de crédit élevé. Et dans l'éventualité que vous avez un pointage de crédit de 750 et plus, il est donc le temps de faire quelque chose. Allez chercher une carte de crédit, une marge de crédit entreprise, un prêt investissement, un financement hypothécaire. Il est temps de faire quelque chose. Il est bon pour les dossiers de crédit d'avoir plusieurs comptes et de bien les utiliser. Alors, si vous ne savez pas quoi faire, prenez une carte de crédit. Ça ne coûte rien et ça peut toujours être utile.



Avoir 750 et plus de pointage de crédit devrait être le son de cloque qui vous avertit qu'il est temps de passer à l'action pour quelque chose. Une nouvelle enquête de crédit ou un nouveau compte de crédit ne devrait pas, en temps normal, vous faire baisser en bas du 720 de pointage de crédit. Et si c'est le cas, ça ne devrait pas être long avant de remonter en haut du 720. Donc, si vous êtes en haut de 750, passez à l'action et aller chercher du nouveau financement.

Un autre point qu'il est important de comprendre avant de terminer cette vidéo. Votre pointage de crédit est recalculé chaque fois qu'une mise à jour est effectuée. Alors, il peut changer souvent et rapidement. Donc, ce que vous devez comprendre, c'est qu'il doit être bon au moment que vous en avez besoin. Si, par exemple, vous avez besoin d'un financement dans 9 mois, pour les 6 prochains mois, vous pouvez jouer avec votre pointage de crédit. Il peut se retrouver très bas dû à un endettement élevé pour un investissement que vous faites. Mais 3 mois avant le financement, vous faites le nécessaire pour que le pointage de crédit dépasse le 720 pour votre demande de financement. Par la suite, amusez-vous avec votre crédit, jusqu'à trois mois avant la prochaine demande de financement.

Vous n'avez pas besoin de garder un pointage de crédit élevé en tout temps. Vous avez besoin d'un bon pointage de crédit seulement au moment que vous avez besoin de financement. Entre les financements, utilisez votre crédit et enrichissez-vous.

---

## LA SECTION DES COMPTES DE CRÉDIT

La section la plus importante des dossiers de crédit est celle en lien avec les comptes de crédit et il faut bien savoir comment l'analyser. Cette vidéo vous expliquera donc en détail cette section en utilisant un compte qui se retrouve autant chez Équifax que chez TransUnion.

La section des comptes de crédit regroupe tous les comptes de crédit actuellement actif ainsi que ceux qui sont fermés dont la dernière activité date de moins de 6 ans.

Voici une image qui montre les informations que l'on retrouve pour un compte de crédit chez Équifax. Au début, nous voyons le nom du créancier, qui a été ici remplacé en rouge. L'information suivante est le numéro de téléphone du créancier pour le contacter si nous souhaitons avoir plus d'information sur le compte. Ensuite, il y a le numéro de compte, qui est caché, mais qui permet tout de même de voir les 3

derniers chiffres pour que l'on puisse différencier ce compte des autres qu'on pourrait avoir du même créancier. Nous trouvons ensuite la relation avec le compte qui devrait être soit individuel si le compte est qu'à vous ou conjoint si vous êtes cotitulaire ou codemandeur. Par exemple, si vous avez une hypothèque conjointe, vous verrez à ce moment-là Conjoint.

Vos verrez ensuite le type de compte. Il y a quatre options. Dans cet exemple, il est inscrit renouvelable, il s'agit donc d'une carte de crédit ou d'une marge de crédit. Vous pourriez voir tempérament, alors là il est questions d'un compte tel que les prêts personnels et prêts auto. Il est possible d'avoir un compte ouvert. Les plus fréquents sont en lien avec votre forfait mobile ou bien les prêts étudiants. Finalement il y a les hypothèques.

Vous retrouverez ensuite la date d'ouverture du compte. Plus il est vieux, mieux c'est. Ensuite, il s'agit de l'état du compte. Vous devriez voir «Payé comme convenu et à jour» si le compte est en règle, sinon, d'autres mentions peuvent s'y retrouver. Vous verrez aussi le nombre de mois révisés. Il s'agit du nombre de moins que le compte a été mis à jour, encore une fois, plus le nombre de mois révisés est élevé, mieux c'est. Alors, assurez-vous qu'à chaque mois qu'il y a eu une transaction sur chacun de vos comptes, pour avoir une solde à payer pour avoir des révisions mensuelles.

La partie suivante est très importante, car c'est là que l'on voit s'il y a eu des paiements en retard depuis les deux dernières années, qui sont les années les plus importantes. S'il n'y a pas de paiement en retard, vous devriez voir les mêmes mentions que sur cette image. Si toutefois, vous avez des paiements en retard qui date de plus de deux ans, mais moins que six ans, une nouvelle section apparaîtra qui se nomme «Historique antérieur de remboursement» et vous y verrez les dates des paiements en retard et de combien de jours de retard. Alors, ayez toujours en tête qu'un paiement en retard sera affiché pendant six ans de temps, ce qui vous nuira dans vos démarches futures. Alors, trouvez une façon pour vous assurer que les paiements sont effectués.

La dernière information de la colonne de gauche est simplement en lien avec des commentaires que le créancier peut vouloir laisser à propos du compte. Parfois, il peut s'agir de clarification face à la période de paiement, par exemple paiements bimensuel. Parfois, il peut s'agir de clarification face à l'état de non-paiement du compte.

Maintenant, la colonne de droite vient donner des informations importantes liées à votre dernier compte. Par exemple, qu'elle est la limite de crédit accordé ou le montant du prêt au départ, le montant du paiement exigible du dernier relevé et le solde de ce relevé. Comme dans l'exemple de cette image, le

solde est de 349\$, donc puisque c'est une carte de crédit, pour ne pas avoir à payer d'intérêt, il faudrait que ce montant soit payé. Toutefois, le montant de 22\$ est habituellement attribué au paiement minimum que vous devez faire pour que votre compte soit à jours, sans nécessairement avoir payé le solde complet. Ce montant de 22\$ est le montant que les créanciers vont utiliser pour calculer votre ratio d'endettement lors de prochain financement.

Ensuite vous verrez, si le compte est en retard, le montant payable qui est en retard. Les deux prochaines informations sont en lien avec des dates. La date de la dernière activité est en lien avec la date qu'Équifax a eue une mise à jours des informations de ce compte. Alors, s'il a eu un paiement, des intérêts, des pénalités, un solde différent dû à des transactions, à ce moment-là une mise à jour du compte sera faite pour indiquer les modifications. Donc cette date indique la dernière activité qu'il y a eu sur ce compte.

Dans le cas de la date rapportée, il s'agit de la date du dernier rapport envoyé à Équifax. Cette date peut être différente que la date de la dernière activité, car si vous avez une carte de crédit, mais que vous ne l'utilisez pas et qu'il n'y a aucun solde. Il n'y a donc pas d'activité, par contre, un rapport est quand même envoyé pour déclarer qu'il n'a pas eu d'activités. Pour un compte ouvert, il faudrait que ces dates soient la même, que le dernier rapport soit de la dernière date qu'il y a eu une activité. Ainsi, ça démontre que le compte est réellement utilisé est c'est bon signe. Il ne faut pas de compte sans activité, car ça démontre une mauvaise utilisation du crédit qui vous a été accordé.

Si nous regardons le même compte chez TransUnion, nous allons voir les mêmes informations, mais simplement présenter d'une manière un peu différente. Encore là, nous voyons le nom du créancier, le numéro de compte pour reconnaître le compte, s'il est ouvert ou fermé. La responsabilité équivaut à la relation chez Équifax. Vous voyez ensuite le solde du compte et pour ce qui est du solde élevé et la limite, il s'agit de la limite de crédit accordé ou le montant du prêt au départ. Parfois, vous pouvez voir le montant sois dans le solde élevé ou bien dans la limite. Ce n'est pas grave que ça apparaisse dans un ou l'autre. C'est pratiquement la même chose. Vous verrez ensuite le montant du paiement exigible, la date du dernier paiement qui est similaire à la date de la dernière activité chez Équifax. Le statut est pour voir rapidement si le compte est à jours ou s'il y a un retard. La fréquence est pour déterminer si le compte est payable mensuellement, bimensuellement, à la semaine ou toute autre fréquence qui peut être possible. C'est une variable importante pour le calcul du ratio d'endettement. Le type de crédit, est comme chez Équifax, est-ce que le compte s'agit d'un compte renouvelable, à tempérament, ouvert ou une hypothèque. Vous trouverez la date de l'ouverture du compte, le moment qu'il a été signalé, donc rapporté à TransUnion et finalement s'il y a des remarques ou commentaires que le créancier veut ajouter.

La grosse différence entre Équifax et TransUnion est dans la façon de montrer l'état des paiements. Chez Équifax, c'est du texte, mais chez TransUnion, il y a un onglet dans le compte qui permet d'être beaucoup plus visuel. Ce qui est important, que dans la section de gauche, où il y a paiement en retard pour les six dernières années, que ce soit inscrit 0 dans les cases de 30 jours, 60 jours et 90 jours. La section du bas est pour montrer l'historique des deux dernières années, qui sont les plus importantes. Il faut viser des carrés verts partout, ce qui signifie que tout à bien été payé.

Voilà le détail d'un compte chez Équifax et chez TransUnion. Vous retrouverez toutes ces informations pour chacun des comptes que vous avez. Alors, plus vous avez de comptes, plus il y a d'information à vérifier pour s'assurer que tout est conforme. Vérifiez chaque compte, s'il y a des erreurs, il faut alors les faire corriger ou les faire mettre à jours.

Voilà donc la section la plus importante des dossiers de crédit que vous devriez maintenant comprendre et maîtriser. Bon enrichissement.

---

## À QUELLE FRÉQUENCE VÉRIFIER VOS DOSSIERS DE CRÉDIT

Vérifier ses dossiers de crédit de façon régulière n'est souvent pas un réflexe que nous avons lorsque nous commençons à bâtir notre vie financière. Par contre, ils sont les outils qui nous suivront de notre premier compte de crédit jusqu'à notre mort. Il faut donc savoir comment ils fonctionnent pour les utiliser efficacement, mais il faut aussi les vérifier sur une base régulière. Tout simplement pour s'assurer que tout ce qui s'y trouve soit conforme à la réalité ou à ce que nous souhaitons qu'il y soit affiché. Alors à quelle fréquence faut-il vérifier nos dossiers de crédit de façon optimale.

Pour commencer, il faut faire la distinction entre deux catégories de personne. La majorité des gens se trouve dans la première catégorie. Ils sont ceux qui utilisent les dossiers de crédit de façon normale. Par là, je veux dire qu'ils ont besoin de carte de crédit personnelle, de financer leur voiture, financer leur résidence principale, du financement pour quelques projets personnels, mais c'est pas mal tout. Ils ont besoin de financement, mais pas de façon agressive.

La deuxième catégorie de personne est composée des entrepreneurs ainsi que des immopreneurs qui nécessitent des produits financiers de façon agressive comparée à la première catégorie. En plus des

besoins normaux de financement pour la vie personnelle, ils ont besoin de produits financiers pour leur entreprise toujours grandissante qui nécessite toujours plus. Les immopreneurs sont ceux qui utilisent le plus agressivement les dossiers de crédit, car ils ont besoin de financement à chaque transaction immobilière en plus des autres produits pouvant être reliés à chaque immeuble acheté. L'acquisition d'un immeuble nécessite souvent beaucoup plus qu'une enquête de crédit. Donc il y a la catégorie des personnes en générale et la catégorie d'entrepreneurs et immopreneurs qui ont des besoins très différents. Alors, ils n'auront pas besoin de vérifier leurs dossiers de crédit à la même fréquence.

Pour les gens en générale. Ce n'est vraiment pas compliqué, il suffit de prendre le temps de vérifier les dossiers de crédit environ trois mois avant chaque demande de financement pour avoir le temps de faire les correctifs aux dossiers s'il y a des erreurs. Lorsque la vérification et les modifications sont effectuées, s'il y en avait, alors là, le financement devrait être relativement simple, du moins, du point de vu des dossiers de crédit.

Pour ce qui est des entrepreneurs et des immopreneurs, c'est bien différent et dépend en bonne partie des besoins financiers de l'entreprise ou des acquisitions immobilières de l'immopreneurs. Ce qu'il faudrait est de vérifier vos dossiers de crédit trois mois avant chaque demande de financement. Encore une fois, pour avoir le temps de faire les correctifs aux dossiers de crédit s'il y a des erreurs. Par contre, pour beaucoup, trois mois est beaucoup trop long et peut même y avoir plusieurs transactions dans ces mêmes trois mois. Alors, pour ceux qui débutent leur entreprise ou qui commencent en immobiliers, commencez par une vérification dès maintenant pour voir où vous en êtes. Par la suite, vous faites des vérifications après chaque transaction. La majorité du temps, les erreurs qui s'ajoutent aux dossiers de crédit se font après une demande de financement. Donc en vérifiant après chaque transaction, vous pourrez vous assurer que l'institution n'a pas envoyé de mauvaise information aux dossiers de crédit. Si des modifications que vous ne souhaitez pas qui apparaissent ont été nouvellement ajoutées, vous aurez qu'à demander une modification.

Il est toutefois difficile de savoir quand après chaque transaction il est possible de vérifier pour s'assurer que rien n'a été ajouté ou modifié. Ce n'est pas parce que la transaction a été faite le 14, que le 15, les informations ont été envoyées à Équifax et TransUnion. En temps normal, il faut attendre que le premier relevé ou le premier mois du compte ait été passé. Par la suite, l'institution devrait envoyer les informations à Équifax et TransUnion d'ici les jours à venir. Il est donc possible que les informations du nouveau compte prennent jusqu'à deux mois pour être ajouté aux dossiers de crédit. Donc si vous vérifiez vos dossiers avant que les informations soient rajoutées, à ce moment-là, vous devrez vérifier une prochaine fois. Si par exemple, vous demandez une carte de crédit, lorsque le compte de la carte de crédit

est visible à vos dossiers de crédit, à ce moment-là, tout devrait avoir été fait. Donc il faut vérifier si de mauvaises informations n'ont pas été rapportées. Si le compte de la carte de crédit n'est toujours pas visible, à ce moment-là, il faudra revérifier plus tard.

L'adresse est l'information qui peut être modifiée le plus souvent. Il se peut que votre entreprise n'ait pas la même adresse d'où vous vivez. Alors lors d'une demande de financement, il est normal d'inscrire l'adresse de l'entreprise dans la demande et c'est dû à cette adresse qu'il se peut que l'adresse à vos dossiers de crédit soit modifiée. Habituellement, vous cautionnez personnellement pour la demande de financement, alors il se peut que l'institution face une erreur et envoie l'adresse de votre entreprise comme votre adresse de résidence.

Pour les immopreneurs, lorsque vous achetez et financez une propriété, il se peut fort bien que l'adresse de cet immeuble soit rajoutée à vos dossiers de crédit personnel comme étant la nouvelle adresse où vous vivez, même si ce n'est pas le cas. Alors pour ceux qui font plusieurs transactions immobilières, il se peut que vous voyiez plusieurs changements d'adresse à vos dossiers de crédit selon les immeubles que vous achetez.

Plusieurs changements d'adresse dans vos dossiers de crédit n'affectent pas vos dossiers de crédit, par contre peut démontrer une instabilité de votre part. Si vous n'avez pas la chance d'expliquer au créancier que c'est dû à des financements précédents et qu'ils ont probablement ajouté les adresses en croyant que vous y déménagez, le créancier actuel aura tendance à croire que vous déménagez souvent. Et pour eux, c'est une situation risquée, alors, pourrait vous exiger davantage qu'à la normale pour votre financement.

Alors, après chaque transaction, prenez le temps de regarder vos dossiers de crédit pour vous assurer que la nouvelle demande de financement n'aura pas affecté vos dossiers de crédit. Si c'est le cas, prenez le temps d'envoyer les documents nécessaires à Équifax et TransUnion. Ainsi, vos dossiers de crédit refléteront toujours l'information que vous souhaitez avoir pour faciliter votre financement.