



5 obstacles à l'approbation hypothécaire



Quand vous êtes en voie d'acheter une maison, il n'y a rien de pire que de recevoir un coup de fil de votre courtier hypothécaire ou de votre notaire, vous annonçant : « Il y a un problème. »

Si vous avez trouvé la maison de vos rêves et négocié un prix équitable, et vous avez fourni toute la documentation à votre courtier, vous pensez sans doute que tout va bien. De fait, l'approbation initiale de votre prêt hypothécaire est fondée sur l'information qui a été fournie au prêteur au moment de votre demande. S'il y a eu ensuite des changements dans votre situation financière, le prêteur peut très bien annuler son approbation.

Pour éviter des obstacles de dernière minute sur le chemin menant à l'achat de votre maison, il y a cinq écueils principaux dont il faut se méfier.

1. Changements dans votre emploi

Quand vous soumettez une demande de financement, que ce soit un prêt hypothécaire, un prêt automobile ou un prêt pour régler des dettes, un des facteurs les plus importants pour le prêteur est votre emploi. Si vous étiez à l'emploi de l'Entreprise X depuis cinq ans, gagnant 80 000 \$ par année, et que vous changez d'emploi avant que votre prêt hypothécaire soit bouclé, le prêteur demandera une preuve de votre nouvel employeur. Si vous changez de domaine, il voudra s'assurer que vous êtes en mesure de conserver l'emploi. Par ailleurs, si votre revenu comprend des heures supplémentaires ou des primes, le prêteur voudra connaître votre revenu moyen depuis deux ans, or vous ne pourrez pas le lui indiquer si vous venez de commencer un nouvel emploi. Si vous quittez un poste de travailleur salarié pour devenir travailleur autonome, l'approbation de votre financement peut être d'autant plus difficile. Règle générale, mieux vaut attendre la conclusion définitive

de la transaction avant de faire un grand changement dans votre activité professionnelle ou dans votre vie.

2. Source de la mise de fonds

Comme l'approbation initiale d'un prêt hypothécaire est fondée sur l'information que vous avez fournie, vous devrez sans doute confirmer la source de votre mise de fonds. Si elle est différente de celle prévue quand le prêteur a approuvé votre prêt, attention! Supposons que dans votre demande, vous avez indiqué que la mise de fonds viendrait de vos économies, mais qu'à la dernière minute, vos parents vous font cadeau de la somme voulue. Votre approbation pourrait être remise en cause. Un tel don est une source acceptable de mise de fonds, mais le prêteur doit en être informé à l'avance et le prendre en compte dans son évaluation du risque.

3. Dettes en cours

Une semaine ou deux avant la date de la prise de possession, le prêteur vérifiera votre dossier de crédit pour déterminer s'il y a des changements dans votre endettement. Comme l'approbation d'un prêt hypothécaire tient compte du montant de vos dettes, il est important de ne pas l'augmenter avant que la transaction soit conclue. Si vous voulez acheter une nouvelle voiture ou du mobilier pour votre nouvelle maison, faites-le après la date de prise de possession. Même si vous faites un achat où vous ne devez rien payer avant 12 mois, une dette est une dette, peu importe quand vous devez commencer à effectuer les paiements.

4. Mauvaise cote de crédit

Un des plus grands obstacles à l'approbation d'un prêt hypothécaire est un retard dans les paiements sur les cartes de crédit. Quand vous êtes en voie d'obtenir un prêt hypothécaire ou sur le point de prendre possession de votre maison, veillez à ce que votre cote de crédit reste positive. Si votre cote baisse en raison de paiements en retard, vous risquez d'avoir de grands problèmes. Même si vous avez un prêt hypothécaire à ratio élevé qui est assuré par la SCHL, une cote de crédit diminuée peut mener au retrait de l'assurance et de l'approbation du prêt.

5. Pièces d'identité manquantes

Avant qu'un prêt hypothécaire soit bouclé, le notaire ou avocat doit vérifier vos pièces d'identité pour s'assurer qu'elles concordent avec celles de vos documents hypothécaires. Il est donc important d'utiliser votre nom légal quand vous demandez un prêt hypothécaire. Même si on vous appelle par votre deuxième prénom ou par un surnom, tous les documents doivent correspondre entre eux.

Pour vous aider à éviter des obstacles de dernière minute et la catastrophe pour votre demande de prêt hypothécaire, gardez le contact avec moi tout au long du processus hypothécaire. S'il survient des changements depuis que vous avez présenté votre demande, il est important de les signaler bien à l'avance. Je pourrai vous indiquer s'ils risquent de nuire à votre demande de prêt hypothécaire.