

Prêt privé¹

Compétences : fournir des services de courtage d'hypothèques dans un contexte de prêts hypothécaires privés conformément à la loi et aux règlements applicables

Résultats d'apprentissage : Introduction aux hypothèques (pondération générale : 1)

Généralités

- Être capable de décrire quels prêteurs sont des prêteurs privés et quelles sont les institutions financières (dans le contexte de la province dans laquelle travaille le courtier).
- Être capable de décrire le cadre juridique et réglementaire qui s'applique aux hypothèques privées.
- Être capable de décrire les structures de prêt privé (p. ex., société de placement hypothécaire, prêt consortial et particuliers).
- Être capable de décrire la structure réglementaire qui s'applique aux différentes structures de prêt privé.
- Être capable de comparer les différences entre les structures de prêt privé et les institutions financières.
- Être capable de décrire les étapes d'une transaction hypothécaire privée.
- Être capable d'analyser les transactions de prêt privé et de repérer les cas potentiels de fraude.

Travailler avec l'emprunteur

- Être capable d'expliquer les risques de l'emprunteur associés à chaque structure de prêt privé.
- Être capable de déterminer les besoins, la situation et les préférences de l'emprunteur ainsi que la pertinence des options hypothécaires privées.
- Être capable de démontrer les conséquences des modalités typiques d'un prêt hypothécaire privé pour l'emprunteur.
- Être capable d'évaluer et de recommander des options de prêts hypothécaires privés qui aideraient à rétablir le crédit d'un emprunteur ou sa capacité d'emprunter auprès d'une institution financière pour un emprunteur qui n'est pas admissible à un prêt hypothécaire dans une institution financière.

Travailler avec le prêteur/l'investisseur

- Être capable d'expliquer les risques du prêteur ou de l'investisseur associés à chaque structure de prêt privé.

¹ Aux fins du présent document, « prêt privé » s'entend de tout prêt hypothécaire garanti par un bien immobilier qui est octroyé par un particulier ou une société et pas par une institution financière. Cette définition peut varier légèrement selon le territoire de compétence. L'utilisateur du présent document devrait vérifier la définition de « prêteur privé » / « prêt privé » de son territoire ou du territoire qui l'intéresse pour bien comprendre ces définitions et les exigences applicables dans le territoire en question.

- Être capable d'expliquer les renseignements et documents supplémentaires qui doivent être fournis à un prêteur ou à un investisseur éventuel dans le cadre d'une opération hypothécaire privée.
- Être capable de repérer et de décrire les conflits d'intérêts potentiels lors de l'arrangement d'un prêt hypothécaire au nom du prêteur.
- Être capable d'identifier, de recueillir et d'évaluer des informations pertinentes concernant l'emprunteur, le bien ou le projet qui aideraient le prêteur ou l'investisseur à prendre une décision.
- Être capable de créer un rapport sur le bien, le projet, l'emprunteur, l'hypothèque et les risques de la transaction à l'intention du prêteur ou de l'investisseur potentiel.
- Être capable de déterminer les besoins, les circonstances, les objectifs et la tolérance au risque d'un prêteur ou d'un investisseur potentiel et d'évaluer la pertinence des possibilités de prêts hypothécaires privés.

Travailler dans l'administration de prêts hypothécaires

- Être capable de décrire les exigences en matière d'obtention de permis pour l'administration de prêts hypothécaires.
- Être capable de décrire le processus et les exigences en matière d'administration de prêts hypothécaires.
- Être capable de créer un rapport précis sur une hypothèque privée.
- Être capable d'élaborer une stratégie pour faire face à une saisie hypothécaire.

Sujets – Survol du prêt privé (1)

- Rôle du courtier en hypothèques dans les hypothèques privées
 - Travailler avec l'emprunteur
 - Travailler avec le prêteur ou l'investisseur
 - Agir en tant qu'administrateur
- Conflits d'intérêts potentiels
 - Agir pour le compte de l'emprunteur
 - Agir pour le compte du prêteur ou de l'investisseur
- Structures ou sources de prêts privés :
 - Sociétés de placement hypothécaire,
 - Prêts consortiaux
 - Particuliers
- Risques associés aux structures ou sources de prêts privés
 - Risques pour les emprunteurs
 - Risques pour les prêteurs ou investisseurs

- Circonstances dans lesquelles des prêts hypothécaires privés sont souvent utilisés (p. ex., financements par apports de fonds propres, consolidation de dettes, construction, secteur commercial, préfinancement, propriété non conforme, bien-fonds à usage mixte, manque de temps).
- Points de comparaison avec les institutions financières :
 - Processus de transaction
 - Tarifs
 - Modalités
 - Risques
 - Honoraires, pénalités et frais
 - Divulcation et documentation
 - Forclusions
- Avantages potentiels d'un prêt hypothécaire privé :
 - Corrige les problèmes de crédit et de dette ;
 - Améliore la situation financière future de l'emprunteur.

Sujets – Cadre de réglementation (1)

- Autorités de réglementation
- Lois et règlements applicables
- Exigences et restrictions en matière de permis
- Conséquences pour les activités non conformes
- Normes de pratique

Sujets – Processus de transaction pour des prêts privés (1)

- Relations et rôles des acteurs de la transaction
- Diligence raisonnable (c.-à-d. comprendre le client, le bien-fonds, l'hypothèque et la documentation.)
- Attentes du client
- Exigences réglementaires
- Divulcation
- Documentation
- Fonds détenus en fiducie

Sujets – Préparation de la transaction (1)

- Étapes des transactions hypothécaires privées
 - Trouver un prêteur principal
 - Recueillir des renseignements
 - Soumettre une demande
 - Préparer une proposition
 - Conclure l'entente
 - Verser le financement
- Établir les attentes avec l'emprunteur et le prêteur ou l'investisseur
- Identifier et recueillir les informations requises
 - Évaluer l'emprunteur
 - Évaluer le prêteur ou l'investisseur
 - Évaluer le bien-fonds
 - Évaluer la ou les options de prêt hypothécaire privé
- Tarification
 - Évaluation et évaluations immobilières
 - Valeur actuelle c. valeur projetée
 - Capacité de l'emprunteur de payer
 - Détails, conditions et caractéristiques du prêt hypothécaire
 - Détermination de l'identité de l'emprunteur
 - Détermination des principaux risques
 - Détermination de l'objet du prêt
- Divulgaration et informations supplémentaires requises
 - Coût du crédit
 - Informations spécifiques aux prêts privés
 - Hypothèques initiales et renouvellements
- Communication des modalités et conditions à l'emprunteur
- Présentation de la transaction au prêteur de l'investisseur
- Communication des risques

Sujets – Administration (1)

- Exigences réglementaires et autorisations supplémentaires requises
- Entente de services

- Honoraires et indemnités
- Gestion des paiements
- Surveillance et évaluation de la valeur
- Communication et rapports au prêteur ou à l'investisseur
- Divulcation
- Gestion des risques, problèmes et forclusions

Sujets – Fraude (1)

- Aperçu/examen de la fraude hypothécaire
- Manœuvres frauduleuses dans les prêts hypothécaires privés
- Signaux d'alarme pour la fraude liée aux prêts hypothécaires privés