

## Annexe 2 : Scénario B – Prêteur hypothécaire privé

### Exemple de documentation de l'évaluation de la convenance pour un emprunteur obtenant un prêt hypothécaire d'un prêteur privé

À titre indicatif seulement

Résumé de l'évaluation de la convenance des produits hypothécaires [Scénario A, 28 sept. 2023]					
Numéro de dossier :	12345	Emprunteur :	Jane Doe	Courtier/agent :	John Q. Broker ABC Mortgages Inc.
Date :	01-sept-2023	Emprunteur :	John Doe	Maison de courtage :	n° 54321
Section I : Recommandation					
Nom du prêteur :	M. N. Vestor	Type de prêteur :	Prêteur privé – Particulier		
Durée privée de 12 mois à 9,25 % fixe – 2,505 \$ / mois, intérêt seulement – Clôture le 7 sept. 2023					
<i>La section de référence à la fin de ce formulaire fournit des renseignements sur les principaux détails du prêt hypothécaire et les divulgations que vous devriez recevoir de votre courtier ou agent.</i>					
Section II : Résumé de la situation et des principaux besoins					
<i>La situation et les principaux besoins personnels et financiers comprennent, sans toutefois s'y limiter :</i>					
• Cotes de solvabilité (542, 550)	• Revenus (~65 000 \$/an brut chacun)	• Valeur de la propriété 410 000 \$			
• Paiements de prêt : 1 200 \$/m	• Paiements par carte de crédit : 650 \$/m				
<i>Voici les caractéristiques les plus importantes d'une solution hypothécaire, comme vous l'avez indiqué :</i>					
• Clôture rapide le 7 sept. 2023	• Exigences peu élevées en matière de documents	• Envisage le renouvellement			

## Résumé de l'évaluation de la convenance des produits hypothécaires [Scénario A, 28 sept. 2023]

- Rapports dette-revenu flexibles
- Paiement intégral arrivant à échéance le 1<sup>er</sup> d'environ 320 000 \$
- Prêt hypothécaire postconstruction min. de 45 000 \$

*Autres facteurs qui peuvent avoir une incidence sur votre capacité d'accéder à certains produits et prêteurs ou d'y être admissible :*

- Les deux : moins de 2 ans à leur emploi actuel
- Les deux : cotes de solvabilité inférieures à 550
- RPV 79 %

### Section II : Justification

*La manière dont le produit recommandé répond à vos besoins. Si ce n'est pas le coût le plus bas (global), les facteurs de décision clés. Autres options envisagées. etc.*

- Les cotes de solvabilité inférieures à 550, les antécédents d'emploi limités et les rapports dette/revenus élevés ne les rendraient pas admissibles à un produit hypothécaire bancaire traditionnel. Une fois que l'emploi a duré au moins 2 ans et que les cotes de solvabilité sont supérieures à 600, il pourrait être possible de passer à un prêteur non traditionnel
- Pour l'instant, en particulier en raison de l'exigence de clôture serrée, la solution la plus appropriée pour répondre à vos principaux critères ou besoins critiques est un prêt hypothécaire privé
- Le prêt hypothécaire privé recommandé répond aux besoins clés suivants :
  - Clôture rapide d'ici le 7 septembre 2023 (4 jours ouvrables), les renouvellements sont considérés au cas par cas
  - L'objectif principal du prêteur est la valeur et l'état de la propriété, le revenu moyen sur 2 ans n'est pas requis
  - Le montant du prêt de 360 000 \$ représente un RPV de 88 % avec une valeur actuelle de la propriété de 410 000 \$ – répond au besoin de payer intégralement le 1<sup>er</sup> prêt hypothécaire ~ 320 000 \$ + prêt hypothécaire postconstruction demandé de 40 000 \$; max. du prêteur est 90 % du RPV
  - Les paiements d'intérêts seulement offrent une « marge de manœuvre » pour les flux de trésorerie mensuels [mais aucune réduction du capital]
- Par rapport à d'autres prêteurs privés disponibles pour moi, cela offre un meilleur taux (9,25 % comp. mensuel) et des frais plus bas – le coût global d'emprunt le plus bas (TAF) que j'ai pu trouver. Peu de prêteurs offrant 90 % sur ce marché.

## Résumé de l'évaluation de la convenance des produits hypothécaires [Scénario A, 28 sept. 2023]

**Stratégie de sortie** – Requis pour les prêts hypothécaires privés. Prévoyez le retour au financement traditionnel à la fin de la durée. Durabilité de la solution si la sortie n'est pas atteinte. etc.

- Utiliser ce temps pendant le prêt hypothécaire privé pour vous mettre dans une meilleure situation financière, ce qui permet de négocier avec des prêteurs non traditionnels ou plus traditionnels une fois cette durée terminée
- Maintenir un emploi stable (2 ans et plus auprès du même employeur; dans la même industrie pour les entrepreneurs).
- Augmenter les cotes de solvabilité – min. de 600 pour les prêteurs non traditionnels, min. de 680 pour les banques. Les activités générales visant à améliorer le crédit comprennent (sans s'y limiter)
  - payer les factures à temps, réduire l'utilisation du crédit, rembourser les soldes, éviter les dépenses importantes à crédit
- Envisager de consulter un planificateur ou un conseiller financier pour obtenir de l'aide sur l'établissement d'un budget et les finances, etc.

### Section III : Mises en garde

*Modalités ou conditions uniques ou restrictives du produit. Options de paiement intégral, pénalité, frais, etc.*

- Il ne s'agit que d'une solution **à court terme**. Emprunter près de 90 % de la valeur de la propriété laisse peu de place au refinancement futur, surtout si la valeur des propriétés diminue.
- Le prêteur perçoit les paiements mensuels par chèques postdatés (fournir à l'avocat à la clôture). Assurez-vous d'avoir des fonds sur le compte : Frais d'insuffisance de fonds de 150 \$ pour chaque chèque refusé
- Ne prenez pas de retard sur les paiements. Le prêteur envisagera de commencer l'exécution du prêt hypothécaire (comme la lettre de mise en vente ou le pouvoir de vente) après 3 (trois) paiements manqués
  - Si vous rencontrez des difficultés pendant la durée, prenez contact directement avec moi ou le prêteur pour prendre des dispositions ou restructurer. N'évitez pas ces discussions.
- Si les finances ne sont pas prêtes pour un prêteur non traditionnel ou traditionnel après la durée d'un an, je ne peux recommander le renouvellement ou la prolongation **qu'une seule fois** pour un **maximum de 12 mois** (un renouvellement plus long peut épuiser les capitaux propres au-delà de ce qu'une vente peut récupérer)

**Section IV : Confirmation**

**Maison de courtage** : Attestation d'exactitude des renseignements et de convenance. Si le produit sélectionné par l'emprunteur n'est PAS recommandé ou convenable, explication claire. etc.

À ma connaissance, les renseignements mentionnés dans la présente *évaluation de la convenance des produits hypothécaires* sont véridiques. Ils sont éclairés par la demande de prêt hypothécaire des clients, les conversations, les renseignements financiers et la documentation examinés. Sur la base de la situation et des besoins personnels et financiers des clients, le produit est convenable et représente ma meilleure recommandation, parmi les produits et prêteurs à ma disposition.

ABC Mortgages Inc. n° 54321  
Nom et n° de permis de la maison de courtage

John Q. Broker  
Nom du courtier ou de l'agent

*John Q. Broker*  
Signature du courtier ou de l'agent

01-sept-2023  
Date

**Emprunteur<sup>9]</sup>** : D'accord avec le produit et la justification. Si un produit NON recommandé ou convenable est choisi, une reconnaissance claire des risques. etc.

Mon courtier ou agent a discuté de mes options hypothécaires avec moi et m'a expliqué pourquoi et comment cette recommandation de produit hypothécaire convient à ma situation et à mes besoins personnels et financiers. Je conviens que cette recommandation est appropriée et que je comprends les caractéristiques et les limites de l'hypothèque.

Je comprends que le produit hypothécaire recommandé est un prêt hypothécaire privé. Mon courtier ou agent a discuté avec moi des raisons d'un prêt hypothécaire privé. Je comprends ce qu'il faut faire pendant la durée pour améliorer ma situation financière et passer à des options de financement plus traditionnelles à l'avenir. Je reconnais qu'il s'agit d'une solution à court terme qui n'est peut-être pas durable à long terme et qui pourrait entraîner l'épuisement de ma valeur nette dans ma propriété. Je comprends que si je continue à financer avec des prêts hypothécaires privés, le montant que je dois peut égaler ou dépasser la valeur de la propriété. Je comprends ces risques et j'accepte d'aller de l'avant avec cette recommandation.

<sup>9</sup> **Divulgations** : En plus de ce résumé, vous, en tant qu'emprunteur(s), avez le droit de recevoir des renseignements de divulgation complets (souvent appelées « divulgation aux emprunteurs » ou « trousse de signature »). Ces renseignements doivent vous être présentés par écrit à la première occasion et, dans tous les cas, au plus tard 2 jours ouvrables avant la conclusion d'un contrat hypothécaire ou la signature de l'instrument hypothécaire, selon la première éventualité. Vous, l'emprunteur ou les emprunteurs, pouvez consentir par écrit à renoncer à cette période d'attente. **Mise en garde** : La renonciation à la période d'attente de 2 jours ouvrables [entre la réception des renseignements de divulgation et la signature / la conclusion d'un contrat hypothécaire] signifie que vous acceptez de recevoir les divulgations à tout moment avant de signer un instrument hypothécaire. ([Règl. de l'Ont. 188/08, art. 35](#)).

S.O.  
Société (le cas échéant)

Jane Doe  
Nom de l'emprunteur

Jane Doe  
Signature de l'emprunteur

01-sept-2023  
Date

S.O.  
Société (le cas échéant)

John Doe  
Nom de l'emprunteur

John Doe  
Signature de l'emprunteur

01-sept-2023  
Date

Les renseignements supplémentaires que vous devriez recevoir de votre courtier ou agent sont énumérés à la page suivante.

## Pour consultation : Documentation et renseignements supplémentaires

De concert avec votre courtier ou agent, consultez la **divulgarion à l'emprunteur**, la **lettre d'engagement hypothécaire** ou d'autres documents hypothécaires pour obtenir des renseignements pertinents sur votre produit hypothécaire, tels que\* :

### Détails du prêt hypothécaire

- Détails de la propriété (p. ex., adresse, valeur, rang/position du prêt hypothécaire, rapport prêt/valeur [RPV], etc.)
- Particularités du prêt hypothécaire (p. ex., montant, durée, date d'échéance et amortissement, etc.)
- Détails du taux d'intérêt (p. ex., fixe/variable, composition, indice de référence, etc.)
- Détails de paiement (montant, constant/ajustable, fréquence, mode de paiement, etc.)

### Modalités

- Options ou conditions de renouvellement
- Privilèges de remboursement anticipé et pénalités pour paiement intégral
- Transférabilité, possibilité d'être assumé, portabilité
- Barème des tarifs et services optionnels

### Détails du coût d'emprunt

- Répartition des frais et des coûts (p. ex., détails à suivre, type ou objet, méthode de calcul, etc.)
- Calcul des intérêts (total des intérêts payés pendant la durée)
- Détails de l'amortissement (p. ex., calendrier des paiements, solde à l'échéance, etc.)
- Coût d'emprunt (taux annuel en pourcentage, y compris les frais d'intérêt plus les frais et charges applicables)

### Renseignements à divulguer

- Relations de courtage, détails de représentation
- Commissions et autres rémunérations payables **par** la maison de courtage ou à celle-ci
- Conflits d'intérêts réels ou possibles
- Risques importants liés au produit recommandé

\*Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive.

## Autorité ontarienne de réglementation des services financiers (ARSF) Coordonnées

25, avenue Sheppard Ouest, bureau 100, Toronto (Ontario) M2N 6S6

Téléphone : 416 250-7250 | Sans frais : 1 800 668-0128

Courriel : [contactcentre@fsrao.ca](mailto:contactcentre@fsrao.ca)