



Question d'immobilier : Financement alternatif

Description

Le recours à un prêteur autre qu'une banque de premier rang

Par **Joseph Marovitch**

4 mars 2022

Un acheteur achète une propriété à revenu de 15 appartements. La propriété est en très bon état, avec des problèmes physiques mineurs. Tout problème physique dans un immeuble à revenus est une occasion d'investir par le biais de la rénovation et d'augmenter le loyer.

Toutes les unités de cette propriété sont louées et le taux de rendement, également appelé taux de capitalisation, qui indique le pourcentage de profit après les dépenses ou le pourcentage sur l'investissement, est de 4,5 %. L'examen de tous les baux et dépenses a permis de vérifier le taux de rendement.

L'inspection de l'acheteur était excellente, tout comme le test environnemental de phase 1 qui indique s'il y a des polluants dans l'air, dans le sol, sur les murs ou ailleurs.

La seule condition restante est le financement. L'acheteur dispose d'un certain nombre de jours pour fournir la preuve de financement sous la forme d'un **document d'approbation finale du prêt hypothécaire** de son institution financière, un prêteur alternatif.

Dans la plupart des cas, un acheteur s'adresse à l'une des cinq principales banques, connues sous le nom de banques de premier rang, pour obtenir un prêt hypothécaire.

Au cours du processus de diligence raisonnable, un autre acheteur se présente et fait une **offre de second rang** ou une offre qui est conditionnelle à ce que toutes les autres offres antérieures soient rendues nulles et non avenues à une certaine date. Le premier acheteur est maintenant sous pression pour obtenir l'approbation finale du prêt hypothécaire avant la date limite, sachant que, s'il ne le fait pas, son offre peut être rendue nulle et non avenue, ce qui permet au deuxième acheteur d'effectuer son contrôle préalable et d'acheter la propriété.

Dans la plupart des cas, un acheteur s'adresse à l'une des cinq principales banques telles que RBC, BMO,



Scotia, TD ou CIBC, connues sous le nom de banques de premier rang, pour obtenir un prêt hypothécaire. Toutefois, il existe des prêteurs alternatifs qui offrent un prêt hypothécaire à des taux d'intérêt plus ou moins élevés, mais à des conditions plus ou moins strictes qui ne respectent pas toujours le protocole qui protège les vendeurs.

Dans de tels cas, le courtier du vendeur est tenu de suivre le protocole. Par exemple, si le prêteur n'est pas une banque de premier rang et qu'il fournit une approbation de prêt hypothécaire assortie de conditions, celle-ci ne sera pas considérée comme une approbation définitive du prêt. Une approbation de prêt hypothécaire sans conditions et constituant la dernière condition pour satisfaire une offre entraînerait la vente légale de la propriété. Il suffirait que le notaire fasse son travail et authentifie la vente.

Une vente ne peut être définitive avec une approbation hypothécaire conditionnelle. Une approbation hypothécaire avec conditions, si elle est acceptée par le vendeur, signifie que la vente peut échouer jusqu'à la signature si le notaire trouve des problèmes.

Habituellement, si des problèmes sont découverts, tels que des infractions, un certificat de localisation incorrect ou autre, le notaire trouvera un remède tel qu'une assurance titre pour se protéger contre de futures poursuites, ou dans le cas du blocage d'une fenêtre avec une vue illégale sur le voisin, avec un accord écrit entre les parties que le problème est acceptable. Ce qui ne se produirait pas, c'est l'annulation de la vente. Les conditions de l'approbation d'un prêt hypothécaire permettent l'annulation de la vente.

'Il y a des avantages à utiliser un prêteur qui n'est pas une banque de premier rang. Le prêteur peut être plus souple et prêter à des investisseurs ayant des scores de crédit inférieurs ou à des investissements que les banques de premier rang peuvent considérer comme risqués.'

Il arrive parfois que le vendeur accepte une approbation de prêt hypothécaire assortie de conditions qui risquent de compromettre la vente. Toutefois, le courtier chargé de l'inscription (le courtier qui vend la propriété) informe le vendeur par écrit du problème et du risque.

Il y a des avantages à utiliser un prêteur qui n'est pas une banque de premier rang. Le prêteur peut être plus souple et prêter à des investisseurs ayant des scores de crédit inférieurs ou à des investissements que les banques de premier rang peuvent considérer comme risqués. Ces prêteurs peuvent fournir des **prêts relais temporaires**, c'est-à-dire des prêts à court terme. Cependant, il y a toujours des clauses ou des conditions qu'une banque de premier rang n'inscrirait pas dans l'accord. Les prêteurs alternatifs peuvent vouloir examiner l'investissement de plus près pendant la période où l'acheteur est propriétaire de l'immeuble, ou exiger davantage de garanties ou de cautions personnelles, ou encore être autorisés à placer un privilège sur l'immeuble ou son contenu.

Si l'on envisage de faire appel à un prêteur alternatif plutôt qu'à l'une des cinq grandes banques, il convient d'évaluer toutes les conditions et tous les risques, ainsi que les gains possibles, pour s'assurer que cela vaut la peine d'aller de l'avant.

Si vous avez des questions ou des commentaires, veuillez vous reporter à la section des commentaires au bas de la page. De plus, pour lire mes articles précédents, [cliquez ici](#).

Dans le prochain article, nous aborderons la question des **taux fixes et taux variables**.

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Avec l'entrée en guerre de la Russie contre l'Ukraine la semaine dernière, la hausse des taux d'intérêt a été modérée. La Banque du Canada a augmenté les taux d'intérêt de 0,5 %, ce qui est moins que prévu. La guerre



a eu des répercussions sur tout, du prix du pétrole à celui des aliments, et le marché boursier est devenu plus volatil. Avec la guerre et ses effets sur l'économie mondiale, il faut s'attendre à une hausse de l'inflation.

'... avec la hausse des coûts et un taux d'intérêt accru, les acheteurs peuvent avoir plus de marge de manœuvre pour négocier.'

Il semble qu'il y ait plus de biens à vendre chaque jour et pourtant les prix continuent d'augmenter en raison d'une demande toujours élevée, sans que l'on puisse s'attendre à un ralentissement prochain de la demande. Cependant, avec la hausse des coûts et un taux d'intérêt accru, les acheteurs peuvent avoir plus de marge de manœuvre pour négocier

Passez une excellente semaine et restez en sécurité.

N'OUBLIONS PAS QUE LES PERSONNES ATTEINTES DE CANCER SONT ÉGALEMENT VULNÉRABLES !

Vous êtes invités à continuer à donner aux organisations suivantes, car **il est maintenant plus important que jamais de soutenir la recherche sur le cancer** ! Cliquez sur les logos ci-dessous pour savoir comment :



Abonnez-vous à notre
infolettre pour être informé
de nos plus récents articles

[S'inscrire](#)

[Autres articles par Joseph Marovitch](#)



Joseph Marovitch œuvre dans le secteur des services depuis plus de 30 ans. Sa première carrière en tant que propriétaire et directeur du Camp Maromac, un camp d'été établi en 1968, a consisté à travailler avec des familles d'enfants de Westmount et des environs âgés de 6 à 16 ans. Maintenant, en tant que courtier immobilier, il offre les mêmes qualités de fiabilité, d'intégrité et d'honnêteté afin de protéger les intérêts de ses clients. Si vous avez des questions, contacter Joseph Marovitch au 514 825-8771, ou à josephmarovitch@gmail.com



LIVRAISON GRATUITE
*achats de 99\$ et plus**

LINEN CHEST

MAGASINEZ

Categorie

1. Article | Immobilier

Tags

1. alternative lender
2. approval document
3. état du marché immobilier
4. Joseph Marovitch
5. prêteurs alternatifs
6. Question d'immobilier
7. Real Estate Talk
8. state of the market
9. tier-one banks

date créée

mars 2022