



PENTOR

# Les garanties multiples (collatéraux)

**Parfois, quand on manque de fonds, le seul moyen d'obtenir un prêt hypothécaire consiste à mettre en gage des garanties multiples (collatéraux).**

Par Rebecca Lamarche

Elle est depuis longtemps révolue l'époque où l'on avait recours de façon exclusive à des prêteurs conventionnels pour répondre aux besoins hypothécaires d'un client. Et c'est bien ainsi. Maintenant que les institutions financières de type A font face à des restrictions plus sévères, les clients en manque d'argent se font refuser par les banques. Parfois, la seule façon de conclure une affaire et d'aider le client à se procurer son hypothèque consiste à chercher un prêteur alternatif à même d'accepter des garanties multiples.

"Notre approche a toujours été de nous demander 'comment arriver à une entente'. S'il y a un moyen, nous allons le prendre," dit Peter Galli, président de PENTOR Finance, chef de file des prêteurs privés du Québec.

C'est dans cet état d'esprit, qui fait la réputation de ses solutions hypothécaires personnalisées, que PENTOR Finance a souvent recours aux garanties multiples.

"Certaines personnes, par exemple, ont peu de liquidités, mais beaucoup d'équité, poursuit M. Galli. L'option des garanties multiples nous permet de répondre à leurs besoins."

C'est là où les clients, et par là leurs clients, s'égarer. On parle de garantie multiple lorsque le client hypothèque une autre propriété, ou plusieurs autres, en plus de sa garantie principale. Souvent, le client n'a pas d'autre propriété à offrir en gage et c'est un membre de sa famille ou un ami qui offre la sienne. Cette personne proche devient alors coemprunteur et, comme le titre l'indique, devient également responsable de l'hypothèque.

"Du point de vue du risque, cette formule augmente la mise de l'emprunteur et apporte une garantie supplémentaire, poursuit M. Galli. Le plus souvent, il s'agit d'un proche parent qui offre sa maison en garantie et qui s'engage au-delà de la garantie physique, car le facteur émotionnel entre en jeu. Dans notre expérience, 9 fois sur 10, le coemprunteur ne laisse pas échouer la négociation."

## Quelles sont les propriétés admissibles?

La première chose à noter est que la propriété ainsi hypothéquée n'a pas besoin d'être franche et quitte de toute charge, même si c'est là l'idéal. Certains prêteurs alternatifs, dont PENTOR Finances, vont accepter une hypothèque subsidiaire, après une

évaluation de risques positive. PENTOR Finance peut aussi accepter des garanties multiples, ce qui donne au client la possibilité d'obtenir le prêt en hypothéquant de multiples propriétés.

Il y a différentes façons de structurer ces garanties. PENTOR Finance favorise une hypothèque générale sur la propriété primaire et toutes les propriétés secondaires. Cette formule ne fait pas augmenter le coût du prêt hypothécaire lui-même, mais accroît l'équité offert en gage par le client et donne les coudées franches au prêteur.

## Frais associés à l'utilisation de garanties multiples

"Les prêteurs privés ne devraient pas demander plus cher pour incorporer des garanties multiples," dit M. Galli, mais il y a quand même des coûts supplémentaires à prendre en compte. Souvent, le client devra payer pour une évaluation de la propriété secondaire et les services de notaire supplémentaires s'y rapportant. Cela ne veut pas dire que les frais de notaire doublent, mais bien qu'ils augmentent partiellement.

"Même si les frais peuvent être un peu plus lourds, les clients doivent comprendre que c'est une bien petite prime à payer pour réaliser leur rêve et préserver leur avoir afin d'obtenir leur financement," ajoute M. Galli.

Le courtier doit être en mesure d'expliquer au client les mécanismes et la structure de ce type de transaction.

"Si vous pouvez l'expliquer, vous pouvez le positionner et vous pouvez conclure la transaction," poursuit M. Galli.

M. Galli est catégorique sur le fait que les garanties multiples doivent être offertes comme option de financement pour les clients ne répondant pas aux critères de crédit habituels.

Une solution de prêt hypothécaire avec garanties multiples offre de nombreuses possibilités, que ce soit pour remettre le client sur la bonne voie, pour réaliser un projet spécial ou pour sauver leur maison afin de préserver leur équité.

Ça se résume à trouver une solution là où d'autres ont baissé les bras. Toutes les parties sont alors gagnantes.



*Peter Galli est président de PENTOR Finances. Il a travaillé près de 30 ans dans le secteur du crédit hypothécaire, dont 10 dernières années dans le domaine des prêts hypothécaires alternatifs. On peut joindre M. Galli au (514) 918-7426 ou [pgalli@pentor.com](mailto:pgalli@pentor.com)*



*Rebecca Lamarche est une journaliste multimédia pigiste auprès de publications nationales et internationales de contenu original. Vous pouvez contacter Mlle Lamarche au [rajlamarche@gmail.com](mailto:rajlamarche@gmail.com) ou [@RebeccaLamarche](https://www.instagram.com/RebeccaLamarche)*