



Dialogue

sur les Saines pratiques commerciales et financières

Une publication de la Société ontarienne d'assurance-dépôts (SOAD)

Volume 7, Numéro 3, Septembre 2002

Dialogue est réalisé en association avec un comité consultatif sectoriel afin de favoriser le dialogue entre les administrateurs et la direction sur les sujets présentés.

Les questions des lecteurs sont bienvenues et pourraient être publiées dans un prochain numéro de **Dialogue**. Communiquer avec le Service d'évaluation des risques, SOAD, au 1-800-268-6653; (416) 325-9444, par télécopieur au (416) 325-9439 ou par Courriel : ser@soad.com Page d'accueil Internet : www.soad.com

Collaborateurs : Richard White
Fred Rickey

Aidez-nous à couper les frais!

Si vous voulez recevoir le **Dialogue** en version électronique, veuillez nous envoyer votre demande par courriel au dialogue@soad.com

SUJETS À DÉBATTRE À L'AVENIR

- Questions les plus fréquemment posées au sujet de la RSP
- Instruments de planification du conseil
- Planification commerciale
- Respect de la vie privée
- Enseignements tirés de l'expérience

Norme de gestion du crédit

PRÊTS PERSONNELS

Il ressort de nombreuses révisions sur place que les établissements n'obtiennent pas toujours des garanties matérielles suffisantes pour la taille des prêts accordés.

Garantie matérielle suffisante

On entend par plafonds de prêt les montants maximums et certaines conditions susceptibles de varier d'une catégorie de prêt à l'autre. Par exemple, il peut être indiqué dans un permis de prêt personnel que le montant total prêté à un sociétaire à un moment quelconque ne doit jamais dépasser 25 000 \$, sauf s'il y a une garantie matérielle. La garantie, surtout pour les prêts élevés ou à gros risque, protège dans une certaine mesure les établissements contre les pertes dues à des circonstances imprévisibles.

Une garantie matérielle est un bien dont il est possible de déterminer la valeur et qui peut, si besoin est, être réalisé facilement. Entre autres exemples courants, on peut citer les automobiles, les biens immobiliers, les dépôts ou les actions de sociétés cotées en bourse. Les articles ménagers, les cessions de salaire ou les garanties personnelles n'en font pas partie.

Les pratiques de prêts ne sauraient être saines sans une enquête de solvabilité et une analyse de crédit en bonne et due forme. Il est essentiel de vérifier la moralité et les avoirs (en valeur nette) de l'emprunteur ainsi que sa capacité de rembourser le prêt en se conformant aux modalités.

Les conditions régissant l'octroi d'un prêt comprennent une évaluation de la garantie à obtenir et elles dépendent souvent du type, de l'objet et du montant du prêt ainsi que de la solvabilité de l'emprunteur. Par exemple, dans les prêts personnels consentis pour de gros achats tels qu'une voiture ou du matériel récréatif, il est courant d'avoir comme garantie le produit acheté.

Les prêts personnels ont également de nombreux autres objets. Dans ces cas, l'établissement peut obtenir des garanties matérielles analogues ou autres. Là aussi, la valeur de la garantie doit correspondre aux circonstances et au montant du prêt. Par exemple, pour un sociétaire bien nanti, ayant d'excellents antécédents en matière de crédit, de gros revenus, etc., le montant du prêt en comparaison de la valeur de la garantie (c.-à-d. le coefficient du prêt en fonction de la valeur) peut être élevé.

En revanche, pour les emprunteurs qui n'ont pas de bons antécédents en matière de crédit, pas beaucoup de biens, pas d'emploi ou pas de revenus stables, ce coefficient est souvent bien plus bas et il dépasse rarement les 75 p. 100, surtout pour les gros prêts.

Quand on fixe les coefficients de prêt en fonction de la valeur, il importe de prendre le montant total du prêt et de ne pas déduire le montant des plafonds de prêt non garantis.

Il faut se procurer des preuves de la valeur

marchande ou réalisable de la garantie et les garder dans le dossier. Avant de déboursier les fonds, il convient aussi de vérifier les droits de propriété et l'enregistrement des intérêts de garantie.

Conformément au Règlement n° 5 de la SOAD, les critères d'octroi de crédit et les exigences en matière de garantie doivent être spécifiés dans les politiques de gestion du crédit pour chaque catégorie de prêt.

Il y a notamment lieu d'indiquer le type de garantie acceptable et les coefficients des prêts en fonction de la valeur dans différentes circonstances (p. ex. le service de la dette, la valeur nette, les antécédents en matière de crédit, l'emploi, le statut de sociétaire, etc.).

Lors des révisions sur place (RSP), **les inspecteurs sont tenus de vérifier :**

- si les exigences en matière de garantie fixées dans la politique conviennent à la taille et à la complexité de l'établissement membre (voir le Manuel de RSP - Gestion du crédit 3.2.1);
- si les garanties matérielles obtenues sont suffisantes pour la taille des prêts (voir le Manuel de RSP - Gestion du crédit 4.3, annexe 5).

RÉVISIONS SUR PLACE - Questions fréquemment posées

Q **Doit-on considérer un garant ou un cosignataire comme une personne rattachée lorsque l'on fixe les plafonds du permis de prêt?**

R **Oui.** Sauf dans les cas où un conjoint ou un partenaire de même sexe est financièrement indépendant et capable de faire face à toutes les obligations familiales ou conjointes.

Dans ce cas, en l'absence de tout bien partagé ou commun (p. ex. un immeuble) donné en garantie, on peut ne pas considérer un conjoint ou un partenaire de même sexe comme une personne rattachée lorsque l'on fixe les plafonds du permis de prêt. Par exemple, un conjoint peut posséder son propre logement et avoir une hypothèque. Si l'autre conjoint veut acheter un logement ou un chalet à son nom et que les deux sont financièrement indépendants et capables de faire face à toutes les obligations familiales et conjointes (y compris à de nouveaux prêts), le plafond du permis de prêt pourrait s'appliquer à chacun d'eux séparément. Pour évaluer l'indépendance financière, il importe de prendre en compte la stabilité des revenus et les antécédents

professionnels de chaque personne ainsi que le risque lié à une possible concentration.

Q **Les prêts à des personnes assujetties à des restrictions peuvent-ils être consentis à des taux d'intérêt plus favorables que ceux offerts aux sociétaires dans le cours normal des activités?**

R **Non.** Les personnes assujetties à des restrictions ne doivent pas bénéficier de conditions plus favorables que les sociétaires dans le cours normal des activités (Règlement de l'Ontario 76/95, alinéas 86(1) 7 et 8).

Des taux d'intérêt plus favorables peuvent, toutefois, être consentis à un administrateur, à un dirigeant, à un membre de comité ou à un employé pour des prêts personnels ou hypothécaires résidentiels quand les modalités, les politiques et les procédures régissant ces prêts ont été approuvées d'avance par les deux tiers au moins des membres du conseil d'administration (Règlement de l'Ontario 76/95, alinéas 86(2) 5 et (4)a)).

Q **Une hypothèque sur un bien foncier rural est-elle un prêt agricole si l'emprunteur tire son seul revenu de l'agriculture?**

R **Non.** S'il a été clairement établi que la propriété est la résidence principale de l'emprunteur et que l'argent avancé doit servir à l'achat, à la rénovation ou à l'amélioration de cette résidence, il s'agit d'un prêt hypothécaire.

On entend par prêt agricole « *un prêt consenti pour financer la production de cultures de plein champ, avec ou sans préparation du sol, et de cultures horticoles, l'élevage de bétail, la pisciculture, l'aviiculture, l'élevage d'animaux à fourrure, ainsi que la production d'œufs, de lait, de miel, de sirop d'érable, de tabac, de bois provenant de terres à bois, de cultures de plantes textiles et de cultures fourragères* ».