



Lignes Directrices Recherches Propriétés Commerciales

Directives de recherche

Recherches applicables à tous les types de transactions

Type de Recherches	Recherches requises
Recherches de titres*	<p>Polices Prêteur 50M\$ et moins : Recherche de titres ou Recherche sommaire suite à l'émission d'une opinion antérieure (ou suite à l'émission d'une police antérieure), ainsi qu'une copie de ladite opinion ou police antérieure, incluant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'Analyse des actes translatifs de propriété sur une période débutant 1 an avant le dernier acte translatif de propriété entre parties non liées; et • Une recherche à vue sur une période débutant 1 an avant le dernier acte translatif de propriété entre parties non liées pour identifier les charges servitudes, hypothèques, baux, engagements, obligations, restrictions, conditions résolutoires, etc. <p>Vous devez faire mention de toutes servitudes, baux, charges, engagements, obligations, restrictions et conditions résolutoires indiqués dans les actes analysés dans le cadre des directives ci-avant mentionnées.</p> <p>Polices Prêteur de plus de 50M\$ et toutes les Polices Propriétaire : Recherche de titres ou Recherche sommaire suite à l'émission d'une opinion antérieure (ou suite à l'émission d'une police antérieure), ainsi qu'une copie de ladite opinion ou police antérieure, incluant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'Analyse des actes translatifs de propriété sur une période de 10 ans ou plus longue, si aucun acte translatif de propriété entre parties non liées n'a été publié dans les derniers 10 ans; et • Une recherche à vue sur une période de 30 ans pour identifier les charges, servitudes, hypothèques, baux, engagements, obligations, restrictions, conditions résolutoires, etc. <p>Vous devez faire mention de toutes servitudes, baux, charges, engagements, obligations, restrictions et conditions résolutoires indiqués dans les actes analysés dans le cadre des directives ci-avant mentionnées.</p>

Recherches applicables à tous les types de transactions

Type de Recherches	Recherches requises
Taxes foncières	Confirmation que toutes les taxes foncières (municipales, scolaires et droits de mutation) sont payées en entier, ou que toute somme due sera payée à même le produit de la transaction.
Vérifications Corporatives	Pour le Vendeur et ou l'Acquéreur (Emprunteur). Les recherches sur les propriétaires antérieurs ne sont pas requises. Les recherches doivent être datées dans les 30 jours de la clôture.
Certificat de localisation	<p>Polices Prêteur : Aucun certificat de localisation n'est exigé, mais s'il en existe un svp nous en fournir copie.</p> <p>Polices Propriétaire de moins de 10M\$: Aucun certificat de localisation n'est exigé, mais s'il en existe un svp nous en fournir copie.</p> <p>Polices Propriétaire de 10M\$ et plus : La couverture sera déterminée au cas par cas en prenant en considération la nature de la transaction, le type de propriété ainsi que l'information reçue afin de souscrire le risque.</p>

*Les recherches de titres doivent être mises à jour lors de la clôture de la transaction afin de confirmer qu'il n'y a aucune nouvelle charge publiée.

Recherches Supplémentaires Polices Prêteur et/ou Propriétaire

Polices Propriétaire de plus de 10M\$ et Polices Prêteur de plus de 50M\$

Type de Recherches	Recherches requises
Conformité Zonage - Usage	Vérification que l'usage actuel ou l'usage projeté est autorisé aux termes de la grille des usages de la Propriété en vertu du règlement de zonage applicable à la Propriété.
Vérification de taxes	Confirmation que la description de la Propriété sur le relevé de taxes correspond à la description légale de la Propriété.

Recherches Supplémentaires Polices Prêteur de plus de 50M\$

Polices Prêteur de plus de 50M\$

Type de Recherches	Recherches requises
Demandes de travaux et Conformité	Confirmation qu'il n'y a pas de demandes de travaux en suspend ou déposées contre la Propriété par le service du bâtiment, le service de protection contre les incendies ou toute autre autorité gouvernementale ou quasi-gouvernementale,** lesquelles seraient généralement effectuées dans une transaction similaire, et qui révéleraient une demande de travaux.

**L'utilisation des termes « autorité gouvernementale ou quasi-gouvernementale » signifie tout département ou division du Gouvernement du Canada ou de la municipalité, de la ville, de la municipalité régionale ou de la province dans laquelle la propriété est située.

Une déclaration statutaire ou un certificat d'officier signé par l'emprunteur (pour un dossier de refinancement) ou par le vendeur (pour un dossier d'acquisition) confirmant le zonage, que l'usage est conforme au zonage et qu'il n'y a pas de demandes de travaux en suspens ou d'avis de non-conformités émis pourrait être accepté au cas par cas, au lieu des recherches supplémentaires pour les polices prêteur de plus de 50M\$.

Informations complémentaires

Bien qu'une recherche hors titres ne soit pas requise afin d'émettre une police d'assurance titres, la couverture devra être revue afin de déterminer si telle recherche est requise afin de clôturer la transaction.

Par exemple, la couverture pour les demandes de travaux n'est pas disponible pour les polices propriétaires commerciales; par conséquent, les recherches hors titres devront être effectuées.

Les informations pertinentes quant à la propriété révélées par toutes recherches effectuées, l'absence de recherches requises ou le fait que des recherches ne soient pas aussi récentes que ce qui est requis, doivent être divulgués à la Compagnie d'assurance titres Chicago. Le défaut d'effectuer une recherche requise pourrait requérir l'ajout d'une exception à la police ou le retrait (ou la modification) d'un avenant.



Québec / Atlantique
1.877.849.3113

commercial@ctic.ca
www.ctic.ca

Ce document a pour but de fournir des informations générales sur l'assurance titres. Pour des détails spécifiques concernant la couverture de la police, les exceptions et les exclusions, veuillez nous contacter afin d'obtenir une copie complète de la police d'assurance titres. Les problèmes de titres connus ainsi que les défauts soulevés par un certificat de localisation devront être analysés, souscrits et approuvés au cas par cas.