



COMPAGNIE D'ASSURANCE
TITRES CHICAGO
CANADA

Transactions hypothécaires avec prêteur privé guide pratique pour les notaires et avocats

Les transactions impliquant un prêteur privé sont plus complexes et comportent un risque additionnel pour la Compagnie d'assurance titres. À cet égard, le traitement des dossiers de prêts privés requiert des documents additionnels afin de bien évaluer le risque et offrir une couverture optimale au prêteur hypothécaire.

Documents et informations requises

- Index aux immeubles à jour
- Compte de taxes municipales
- État des déboursés complet et détaillé
(Pour les transactions de refinancement et d'achat où un prêt privé doit être remboursé)
- État de comptes des prêts antérieurs
(Pour les prêts hypothécaires qui demeureront sur le titre ou seront remboursés à même le produit du prêt assuré)
- Lettre d'engagement à radiation du prêteur privé
- État de renseignement d'une personne morale au registre des entreprises (REQ)
(Pour la compagnie vend et qui achète, pour l'emprunteur et pour le prêteur privé)
- Procuration (le cas échéant)

Aucune police d'assurance titres ne pourra être émise avant que la Compagnie ait reçu et eu l'opportunité d'analyser ces documents. Nous vous demandons de faire parvenir vos demandes dans un délai minimal de 72 heures ouvrables, dans les heures d'affaires normales de la Compagnie, avant le jour de clôture de la transaction.

Vérification d'identité

Il est possible que la Compagnie requière une vérification d'identité de l'emprunteur ou du vendeur pour certaines transactions. Ce processus pourrait entraîner des délais supplémentaires. Il est important d'aviser vos clients que la Compagnie communiquera avec eux pour procéder à cette vérification et que cette vérification d'identité doit être effectuée avant la transaction de refinancement ou d'achat.

Critères de souscription

Les dossiers impliquant des prêteurs privés sont plus risqués puisque ce type de transaction implique actuellement un nombre grandissant de fraudes et de réclamations pour la Compagnie. Plusieurs éléments sont analysés afin de pouvoir assurer ce type de transaction.

À titre d'exemple, nous vérifions si la propriété est libre d'hypothèques, si l'emprunteur ou l'acheteur est représenté par procuration, comment le prêteur privé a été mis en contact avec l'emprunteur ou l'acheteur, la relation d'affaires entre le conseiller juridique de la transaction et le prêteur privé, si le conseiller juridique connaît l'emprunteur ou l'acheteur, si une évaluation professionnelle de la propriété a été effectuée, si des vérifications sur les revenus, dossier de crédit ont été effectuées par le prêteur, etc

La Compagnie d'assurance titres Chicago se réserve le droit de refuser d'assurer tout dossier soumis tardivement, incomplet, qui ne satisfait pas nos critères de souscription ou en raison d'informations ou d'événements nouveaux qui seraient portés à notre connaissance.

Couverture quant à la fraude

Tout comme pour les autres types de transactions, des exceptions sont ajoutées aux polices émises en fonction du risque que la Compagnie est en mesure de prendre. Deux scénarios sont applicables quant à la couverture pour la fraude.

1. La Compagnie d'assurance titres couvre le risque de fraude immobilière par usurpation d'identité

Dans la mesure où le conseiller juridique de la transaction s'engage à déboursier les fonds SEULEMENT à l'emprunteur ou à l'acheteur, son juriste, son créancier hypothécaire ou non garanti, ou pour des débours directement liés à cette transaction, cette couverture peut être offerte. Le conseiller juridique de la transaction doit aviser la Compagnie de toute redirection des fonds. L'exception suivante sera ajoutée à la police du prêteur privé :

« Nonobstant la couverture offerte par la présente police, la Compagnie pourrait nier couverture et n'aurait aucune responsabilité envers l'Assuré pour tout ce qui résulte d'allégations de fraude immobilière/hypothécaire, incluant la contestation de la validité et/ou de l'opposabilité de l'Hypothèque assurée, dans l'éventualité où le produit du prêt garanti par l'Hypothèque assurée est payé à toute partie autre que le propriétaire inscrit ou son conseiller juridique (dans la mesure où ce conseiller juridique a fourni un engagement écrit à payer le solde du produit au propriétaire inscrit); le titulaire inscrit d'une charge ayant priorité; une institution financière, dans le but de payer des dettes non garanties du propriétaire inscrit; le titulaire de toute dette qui pourrait grever la Propriété assurée; et à une tierce partie, dans le but de payer des frais directement reliés à la transaction assurée. »

2. La Compagnie d'assurance titres ne couvre pas le risque de fraude immobilière par usurpation d'identité

Si à la suite de l'examen des renseignements et des documents relatifs au dossier et après une souscription approfondie de l'opération hypothécaire privée proposée, nous ne sommes pas en mesure d'assurer la fraude, l'exception suivante sera ajoutée à la police du prêteur privé :

« Nonobstant la couverture offerte par la présente police, la compagnie peut refuser la couverture et n'aura aucune responsabilité envers l'assuré pour toute question impliquant un faux, une fraude, une influence induite, une contrainte, une incompétence, une incapacité, une usurpation d'identité, un vol d'identité ou un manque ou une insuffisance de conseils juridiques indépendants, ou toute allégation relative à toute question mentionnée dans le présent paragraphe. »

Conclusion

Afin d'accélérer l'émission des polices d'assurance titres pour les dossiers impliquant un prêteur privé, assurez-vous de soumettre la demande d'assurance titres dans les délais prescrits et d'y ajouter toutes les informations et tous les documents pertinents à l'analyse du risque.

Il est important de nous faire part de tout élément qui pourrait être considéré comme une aggravation du risque, tel que la redirection des fonds à l'étranger, un changement du compte bancaire de l'emprunteur à la dernière minute ou tout autre élément qui pourrait justifier un questionnaire additionnel.

La fraude hypothécaire par vol d'identité n'arrive pas qu'aux autres, nous avons, jusqu'à présent, traité pour plusieurs millions de dollars en réclamations impliquant une fraude hypothécaire avec un prêteur privé. En travaillant ensemble afin de nous assurer que tous les éléments entourant la transaction sont vérifiés et validés, nous pourrions être un pas en avant des fraudeurs et ainsi contribuer à la protection des véritables propriétaires d'immeubles et des prêteurs privés.

Pour toute question relativement à la protection de la fraude ou aux couvertures offertes par la Compagnie d'assurance titres Chicago, veuillez communiquer avec un de nos représentants certifiés en composant le 877-849-3113 ou par courriel au residential@ctic.ca / commercial@ctic.ca.

Siège social - Ontario / Ouest du Canada

1-888-868-4853
residential@ctic.ca
commercial@ctic.ca
www.chicagotitle.ca

Bureau du Québec - Québec / Canada atlantique

1-877-849-3113
residential@ctic.ca
commercial@ctic.ca
www.ctic.ca