



COMPAGNIE D'ASSURANCE
TITRES CHICAGO
CANADA

Les meilleures pratiques pour souscrire une assurance titres avec la Compagnie d'assurance titres Chicago

L'assurance titres est une assurance de dommage. C'est un contrat par lequel l'assureur consent à indemniser le propriétaire de l'immeuble assuré et/ou le prêteur hypothécaire contre la perte réelle subie ou le dommage encouru découlant d'un risque de titre couvert.

Suivant l'analyse des documents et des informations fournis nous évaluons le risque à assurer et pouvons ainsi offrir de la couverture au propriétaire et/ou au prêteur hypothécaire et déterminer quels avenants s'appliqueront.

Il est essentiel que le juriste mandaté pour la transaction immobilière nous dévoile toutes les informations, problèmes et irrégularités qui pourraient avoir une incidence sur la couverture offerte. Nous avons compilé une liste d'éléments pour lesquels il faut porter une attention particulière.

1 La « date de clôture »

La date de clôture indiquée dans *CTIC express* doit être la date de la signature de l'acte de vente par toutes les parties. La date de clôture du prêt hypothécaire doit être celle de la signature de l'acte par les emprunteurs.

À titre d'exemple, si nous sommes le 25 janvier 2023 et que l'acte de vente a été signé le 15 juillet 2022, vous devez indiquer la date du 15 juillet 2022 et non la date à laquelle vous demandez la police d'assurance titres.

Pourquoi est-ce important ? Nous poserons des questions additionnelles et demanderons de fournir certains autres documents afin d'évaluer le risque.

2 Les demandes soumises après la transaction

La demande d'assurance titres doit être soumise avant la date de clôture afin de nous permettre d'évaluer le risque. Une demande soumise tardivement va occasionner des questions et requérir des documents additionnels.

À titre d'exemple, pour une demande soumise après un délai d'un an de la transaction d'achat ou de refinancement, nous exigeons une preuve écrite provenant du prêteur hypothécaire selon laquelle l'emprunteur n'est pas en défaut en ce qui concerne ses obligations.

Pourquoi est-ce important ? Une demande soumise après la transaction est plus risquée. Le juriste prend le risque de ne pas obtenir la couverture désirée ou de se voir refuser sa demande. Les problèmes découverts après la transaction pourraient faire l'objet d'exceptions à la couverture.

3 Les montants d'assurance indiqués dans *CTIC express*

Le montant d'assurance pour une police propriétaire doit être le montant indiqué à l'offre d'achat. Dans la mesure où les taxes sont applicables, celles-ci peuvent être ajoutées au montant d'assurance.

Pour la police prêt hypothécaire, le montant de la garantie doit être le montant d'assurance. À titre d'exemple, si l'emprunteur a obtenu un prêt de 300 000 \$ garanti par une hypothèque de 360 000 \$, vous devez indiquer le montant de la garantie exigé par le prêteur hypothécaire.

Pourquoi est-ce important ? Dans l'éventualité d'une réclamation admissible, le montant maximal qui pourrait être payé est celui indiqué à l'Annexe A de la police, sous réserve de la clause inflationniste prévue dans chacune des polices émises par la Compagnie d'assurance titres Chicago ou de l'avenant « *Augmentation du montant d'assurance* ».

4 Le type de propriété

Le choix du type de propriété a un impact direct sur la couverture offerte.

Si par exemple vous indiquez qu'il s'agit d'une résidence unifamiliale alors qu'il s'agit d'un triplex. L'avenant relatif au nombre de logements ne sera pas émis.

Pourquoi est-ce important ? L'avenant « Multi-familial » offre une couverture quant au nombre de logements de la propriété assurée. Le fait de ne pas divulguer le nombre de logements affecte la couverture offerte dans la police d'assurance titres.

5 Les propriétés situées en bordure d'une étendue d'eau

Les propriétés situées en bordure ou traversées par un cours d'eau requièrent une attention particulière. La police d'assurance titres propriétaire ne couvre pas les conditions et les problèmes environnementaux et les zones de contrainte font l'objet d'une exception à la police. Ce qui inclue les zones de contraintes telles qu'une rive, une bande de protection riveraine, un milieu humide, un milieu hydrique, un milieu sensible, une zone inondable, une zone à risque, une zone de glissement de terrain et d'érosion.

Pourquoi est-ce important ? Sachant qu'une propriété est riveraine, nous pouvons adapter les exceptions en corrélation avec l'analyse du certificat de localisation et déterminer si certains éléments pourraient être couverts. À titre d'exemple, nous pourrions assurer une marge non-conforme au règlement de zonage de la bâtisse alors que c'est une autre partie de la bâtisse qui empiète légèrement dans la bande de protection riveraine.

6 La nature particulière des relations entre les parties impliquées dans la transaction immobilière

Si le vendeur et l'acheteur sont des personnes liées, tels qu'un parent qui vend à son enfant ou des ex-conjoints qui se séparent, il s'agit d'une information importante à nous divulguer lors de la soumission de la demande d'assurance.

Pourquoi est-ce important ? Un enfant qui achète la maison de ses parents connaît habituellement la propriété et les problèmes qu'elle peut avoir. Les risques dont l'assuré a connaissance sont exclus de la couverture de la police.

7 Les problèmes de titres

Contrairement aux autres types d'assurance, l'assurance titres offre la possibilité d'assurer des problèmes connus au moment de la transaction. Une explication détaillée de la problématique et les documents, incluant copie des actes, les index aux immeubles à jour pour tous les lots (certificat de propriétaire enregistré si la propriété est située au Nouveau Brunswick) en lien avec le problème de titres doivent nous être fournis. Une copie du certificat de localisation et/ou du rapport de l'arpenteur est requis si le problème est soulevé par l'arpenteur.

Pourquoi est-ce important ? Lors de la souscription d'une demande, il est important de comprendre la nature du problème afin que nous puissions évaluer l'opportunité d'offrir de la couverture et dans quelle mesure.

8 Les informations et les documents qui pourraient avoir un impact sur la couverture offerte

Voici quelques exemples d'informations importantes à nous communiquer :

- ✓ Le vendeur vous a déclaré avoir reçu un avis de la municipalité qui demande un correctif.
- ✓ Le vendeur vous a déclaré un problème de conformité.
- ✓ Le vendeur vous a déclaré qu'il y aura une action en justice imminente contre lui ou le syndicat de copropriété.
- ✓ Le vendeur vous a déclaré qu'il recevra une mise en demeure d'un voisin mécontent sous peu.
- ✓ Vous avez remarqué la publication d'une hypothèque légale de la construction ou vous avez été avisé qu'un sous-traitant publiera une hypothèque légale de la construction sous peu.

Pourquoi est-ce important ? Certaines informations et certains documents nous sont nécessaires lors de la souscription d'une demande afin de pouvoir déterminer la possibilité d'offrir de la couverture relativement à certaines problématiques.

9 Les demandes impliquant des prêteurs privés

Lorsqu'un prêt hypothécaire privé est publié contre le titre et que la transaction implique le remboursement de ce prêt privé ou si le nouveau créancier hypothécaire est un prêteur privé, nous effectuons des vérifications additionnelles afin de prévenir la fraude immobilière. Des informations et des documents supplémentaires sont requis afin de procéder à l'analyse du risque. À cet effet, nous vous recommandons la lecture de notre guide « Transactions hypothécaires avec prêteur privé- Guide pratique pour les notaires et avocats » disponible sur notre site web.

Pourquoi est-ce important ? Les dossiers impliquant des prêteurs privés sont plus risqués à plusieurs niveaux notamment quant à la fraude immobilière par usurpation d'identité et au rang du nouveau prêteur hypothécaire.

10 Les lots vacants

Les transactions portant sur des lots vacants comportent également des risques additionnels, non seulement quant à la fraude immobilière, mais également quant à certains problèmes de titres que nous devons souscrire.

Pourquoi est-ce important ? Nous demandons une copie du plan (plan cadastral du registre foncier/ certificat d'implantation (si disponible)) afin de vérifier si le terrain est situé sur le bord de l'eau, est enclavé, est contigu ou non aux autres lots de la demande (si applicable).

11 Une propriété non-occupée par le propriétaire, une propriété libre d'hypothèques ou une propriété appartenant à un non-résident du Canada

Ces propriétés sont des cibles faciles pour les fraudeurs et nous effectuons des vérifications additionnelles lors de l'émission de polices d'assurance titres.

Pourquoi est-ce important ? Le fait d'identifier ces situations est un outil de prévention de la fraude. Le département des réclamations traite actuellement de nombreuses réclamations de plusieurs millions de dollars dans lesquelles l'identité des vendeurs a été usurpée. Ce type de demande nécessite habituellement une vérification d'identité du vendeur.

12 Le prêteur assuré est un agent administratif

Dans certaines circonstances, les prêteurs publient leur prêt hypothécaire au nom d'un agent administratif. Ces agents ne sont pas le véritable prêteur.

Pourquoi est-ce important ? Nous devons connaître le nom du véritable prêteur ainsi que celui de l'agent administratif afin qu'ils soient indiqués sur la police à titre d'assuré.

**Pour de plus amples informations,
n'hésitez pas à communiquer avec nous !**

Ontario/Ouest Canadien
1.888.868.4853
www.chicagotitle.ca

Québec/Atlantique
1.877.849.3113
www.ctic.ca

Le présent document ne vise qu'à fournir de l'information générale. Pour connaître les détails et exclusions de la garantie, veuillez consulter les modalités de la police applicable. Des copies sont disponibles sur demande. Certains produits et leur disponibilité peuvent varier d'une province à l'autre. Les prix et les produits peuvent être modifiés sans préavis.

CTIC_RES_COMM_0263F_122023