

L'assurance titres au service de vos transactions
résidentielles et commerciales

Les couvertures résidentielles

Acquéreur - Principales couvertures

1. Quelqu'un détenant un droit dans le titre de propriété de l'assuré (dans la chaîne de titres, un héritier a été oublié, une épouse n'a pas signé, un voisin est le réel propriétaire en titre...)
2. L'absence de certificat de localisation ou l'absence de mise à jour de celui au dossier
3. Les vues illégales
4. Les empiètements de structures : sur un lot voisin, dans l'assiette d'une servitude, dans une marge de recul, etc.
5. La non-conformité des structures aux règlements municipaux ou de zonage
6. Les servitudes grevant l'immeuble
7. Les fraudes immobilières
8. Le droit de limiter l'usage de l'immeuble assuré (droit d'habitation...)
9. Les documents invalides (problème au plan de la forme, signature manquante...)
10. Aucun droit d'accès à la propriété, ni à pied ni à véhicule (lots enclavés)
11. La charge grevant le titre par suite d'une hypothèque, d'un jugement ou d'une hypothèque légale du syndicat des copropriétaires
12. Les charges contractées sur l'immeuble pour des services d'utilité publique
13. Les frais liés à la fixation d'une nouvelle taxe après la date de la police
14. L'assuré ne pouvant revendre son immeuble en raison d'un problème de titre ou au certificat de localisation
15. Les droits sur l'immeuble en relation avec des lois ayant trait aux biens matrimoniaux
16. La violation d'un article de loi restreignant la subdivision de l'immeuble (morcellement interdit par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles...)
17. Un tiers, après la date de la police, construisant une structure qui empiète sur l'immeuble assuré
18. La structure existante endommagée par suite de l'exercice d'une servitude
19. Les taxes scolaires et municipales impayées
20. L'assuré est forcé de corriger une violation existante de toute condition ou restriction affectant l'immeuble (non-respect d'une servitude d'aspect...)
21. Le droit qui affecte le titre découlant de baux, de contrats ou d'options
22. Tout vice, toute charge ou tout autre fait couvert par les articles de la police, grevant le titre et créé après la date de la signature, mais avant la publication de l'acte par lequel l'assuré fonde son titre de propriété, à moins que l'assuré n'ait accepté d'en être responsable (couverture de l'intervalle)
23. La défense du titre : tous les frais et honoraires légaux pour défendre l'assuré en cas de poursuite liée à un risque couvert par la police. Cette couverture est sans limites de montant.

Prêteur - Principales couvertures

1. Le titre de propriété différent de celui décrit à la police
2. Les défauts, créances prioritaires, hypothèques légales ou autres charges grevant le titre
3. Le titre est autre que bon et valable
4. Aucun droit d'accès à la propriété, ni à pied ni à véhicule (lots enclavés)
5. L'invalidité ou le caractère non exécutoire de l'hypothèque assurée
6. La priorité de rang d'une créance prioritaire, d'une hypothèque légale ou d'une autre charge sur l'hypothèque assurée
7. L'absence de priorité de l'hypothèque assurée
8. L'invalidité ou la force non exécutoire d'une cession de l'hypothèque assurée
9. L'immeuble non situé à l'adresse mentionnée sur la police
10. Le non-respect des règlements de zonage ou des règlements municipaux
11. L'immeuble non cadastré, subdivisé ou morcelé légalement
12. L'absence de certificat de localisation ou l'absence de mise à jour de celui au dossier
13. L'impossibilité d'utiliser l'immeuble pour un usage résidentiel
14. Les empiètements sur l'immeuble d'une structure construite par un tiers
15. Les empiètements de structures : sur un lot voisin, dans l'assiette d'une servitude, dans une marge de recul, etc.
16. Les vues illégales
17. Les servitudes grevant l'immeuble
18. L'usage de l'immeuble affecté en raison de bail, d'octroi, d'exception ou de réserves concernant des droits minéraux
19. La contrefaçon ou falsification de toute cession de droits, de quittance, de tout renouvellement d'hypothèque (fraude immobilière), etc.
20. Toute convention, condition ou restriction apparaissant dans les registres publics, en vertu de laquelle l'hypothèque assurée pourrait être sans effet
21. Toute violation future sur l'immeuble de toute convention apparaissant aux registres publics ayant pour effet de rendre l'hypothèque invalide
22. Toute convention, condition ou restriction apparaissant dans les registres publics résultant de garantie pour des dommages et intérêts, de charge détenue par un particulier, de droit de rachat ou de droit de premier refus
23. La défense du titre : tous les frais et honoraires légaux pour défendre l'assuré en cas de poursuite liée à un risque couvert par la police. Cette couverture est sans limites de montant.

Les couvertures commerciales

Étant donné l'application aux transactions commerciales de la plupart des couvertures énoncées précédemment, il s'avère bien inutile d'en faire la répétition. Toutefois, vu la grande variété d'immeubles commerciaux et la nature multiple des transactions, nous avons développé des avenants spécialisés qui peuvent être adaptés pour répondre à presque toutes les situations.

Voici une liste non exhaustive de certains avenants :

- Avenant relatif au certificat de localisation;
- Avenant relatif au zonage;
- Avenant lot à bois;
- Avenant prêt à la construction;
- Avenant copropriété divise;
- Avenant changement de nom;
- Avenant transfert d'hypothèque;
- Avenant contiguïté;
- Avenant intervalle.

N'hésitez pas à communiquer avec notre équipe de souscription pour une couverture et une protection sur mesure pour les assurés.

Les exclusions

De façon générale, les points suivants ne sont pas couverts par nos polices d'assurance :

- toute question de nature environnementale;
- les clôtures, haies et murets;
- les vices cachés et la non-conformité du bâtiment eu égard aux règles énoncées au Code du bâtiment;
- les dommages qui n'entraînent aucune perte pour l'assuré;
- le fait de ne pouvoir obtenir, lors de la revente de l'immeuble, le montant total de sa valeur;
- les hypothèques légales de la construction qui ne sont pas couvertes par nos polices propriétaires.

Informations importantes à retenir

- Si une police est achetée pour couvrir un problème en particulier, **TOUTES LES COUVERTURES DE LA POLICE S'APPLIQUENT**. Ce n'est pas seulement le problème dévoilé qui est couvert.
- Nous renonçons à nos recours subrogatoires dans chaque dossier.
- L'assurance couvre les dommages qui surviennent après la date de la police mais qui découlent de vices existant **avant** ladite date, sauf pour les hypothèques légales de la construction et la fraude.
- Si vous prenez une assurance titres et que vous corrigez le problème (par exemple si vous allez chercher une dérogation mineure), le dommage survenant par suite de vos démarches ne constitue en rien un refus de couverture.
- L'assureur a deux obligations en vertu de la police : (1) défendre le titre de l'assuré, c'est-à-dire assumer tous les frais légaux relatifs à une poursuite ou à une défense, et cette obligation n'est assortie d'aucun montant maximal; (2) dédommager l'assuré jusqu'à concurrence du montant total de la police, soit 125 % du montant de l'hypothèque pour le prêteur et jusqu'à 200 % du prix d'achat pour l'acheteur.

Prêteurs hypothécaires

Protections et avenants particuliers :

- Conformité de la fosse septique (résidentiel);
- Potabilité de l'eau;
- Condominiums;
- Lots vacants et construction à venir;
- Protections contre les hypothèques légales de la construction;
- Multi-logements;
- Ferme.

La police d'assurance titres est en vigueur dès la signature de l'acte d'hypothèque par toutes les parties et le demeure tant et aussi longtemps que la garantie hypothécaire n'est pas radiée. Donc, une nouvelle police n'est pas nécessaire lorsque la garantie est cédée ou subrogée.

Acheteurs d'immeubles

Protections et avenants particuliers :

- Conformité de la fosse septique (résidentiel);
- Avenant relatif aux condominiums;
- Lots vacants et constructions à venir;
- Multi-logement;
- Ferme.

La police d'assurance titres est en vigueur dès la signature de l'acte de vente par toutes les parties et le demeure tant et aussi longtemps que l'assuré est propriétaire de son immeuble. Qu'advient-il lorsque l'assuré le revend? Il faut une nouvelle police et, par conséquent, il faut payer une nouvelle prime. Par contre, la police se transfère automatiquement à la succession de l'assuré en cas de décès.

Comment commander

Le notaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, agit comme facilitateur pour l'obtention d'une assurance titres doit remplir un formulaire de demande et nous le faire parvenir, effectuer un examen de titre trentenaire (pour tous types de transfert de propriété) ou sommaire à vue de l'index aux immeubles jusqu'au titre d'acquisition (pour les refinancements seulement), vérifier le paiement des taxes municipales et scolaires, signer un rapport sur les titres, effectuer le paiement de la police et transmettre les originaux de polices aux assurés.

L'assurance titres NE REMPLACE PAS l'examen des titres du notaire.

Il faut demander l'assurance titres AVANT vos transactions et non après afin que vous puissiez présenter aux assurés potentiels (prêteurs et acheteurs) les couvertures offertes.

Voici comment vous pouvez nous faire parvenir votre demande d'assurance titres :

- par la plateforme Assyst Immobilier de TELUS;
- par notre site Internet stewart.ca;
- par courriel à quebec@stewart.com;
- par télécopieur au 450-973-4447.

Pour répondre à vos questions

Vous pouvez nous joindre du lundi au vendredi de 8 h 30 à 17 h 00.

Téléphone : 450-973-4446
Sans frais : 1 866 235-9152
Télécopieur : 450-973-4447
Courriel : quebec@stewart.com

Stewart Title Guaranty Company
3080, boul. Le Carrefour, bureau 300
Laval (Québec)
H7T 2R5