



# Couverture pour les Prêteurs contre les créances prioritaires

## Qu'est-ce qu'une créance prioritaire?

Conformément à des lois particulière\*, l'État a la capacité de réclamer des sommes pouvant bénéficier d'un statut de créance prioritaire relativement à une hypothèque publiée au registre foncier. En fait, cela permet à l'entité gouvernementale de percevoir auprès du prêteur les montants dus par l'emprunteur. Les créances prioritaires peuvent être réclamées sur les biens immobiliers d'un emprunteur ayant perçu des impôts, mais ayant omis de verser certaines taxes (TPS/TVQ par exemple) ou des prélèvements à la source comme les remises d'employés. Il est difficile pour les prêteurs de se protéger contre les créances prioritaires car les autorités gouvernementales concernées prennent souvent du temps à répondre et les déclarations des emprunteurs ne sont pas toujours véridiques.

## La couverture contenue dans nos polices

Les polices commerciales et résidentielles de Stewart pour les prêteurs couvrent les pertes relatives à des créances prioritaires qui étaient dues avant la date de la police mais qui étaient inconnues du prêteur assuré.

## Une couverture étendue aux hypothèques radiées

Stewart offre aux prêteurs un Avenant optionnel Créance prioritaire Après la date de la police\*\* qui étend la couverture de la police aux sûretés découlant de créances prioritaires réclamées contre le prêteur assuré jusqu'à 10 ans après la date de radiation de l'hypothèque jusqu'à une responsabilité maximale de 500 000 \$.

Pour les transactions résidentielles avec des prêteurs institutionnels, l'Avenant est automatiquement attaché à la police sans frais additionnels.

Pour les transactions résidentielles avec des prêteurs privés et pour les transactions commerciales, l'Avenant est disponible pour une prime unique et modique.

En savoir plus 

## Un exemple de réclamation de notre couverture

Un prêteur assuré doit essuyer des pertes importantes en raison de la dépréciation d'une propriété. De plus, avant que ne soit complétée la vente sous contrôle de justice par le prêteur, ce dernier a reçu un avis de l'ARC réclamant une créance prioritaire sur la propriété. L'avis concernait des arrrages de déductions à la source d'impôts fédéraux et provinciaux sur le revenu ainsi que les arriérés de versements en vertu du Régime de pensions du Canada et de l'assurance-emploi. La somme réclamée s'élevait à plus de 35 000 \$.

Stewart a été en mesure de confirmer auprès de l'ARC qu'avant l'octroi de l'hypothèque, 12 000 \$ sur les 35 000 \$ étaient présumés dus par l'emprunteur pour des retenues à la source. Une fois le terrain vendu, le prêteur assuré a remis la somme correspondante à la créance prioritaire de l'ARC. Stewart a donc remboursé au prêteur assuré 12 000 \$, soit le montant correspondant à la créance prioritaire accumulée avant l'octroi de l'hypothèque.

## Comment l'Avenant Créance prioritaire Après la date de la police augmente la protection pour les prêteurs

Stewart a émis une police d'assurance titres à un prêteur hypothécaire dans le cadre d'une transaction impliquant un emprunteur qui devait faire des remises de taxes au gouvernement. Le prêteur n'était pas au courant que le débiteur n'avait pas fait ses remises depuis quelques années. Deux ans après la signature de l'hypothèque, le débiteur est devenu en défaut et le prêteur a vendu l'immeuble suite à la prise en paiement et l'hypothèque a donc été quittancée. Trois ans plus tard, le gouvernement fédéral a contacté le prêteur afin de recouvrer les sommes dues par l'ancien débiteur sur la base que les fonds reçus par le prêteur étaient sujets à la créance prioritaire du gouvernement et le prêteur a été obligé de payer les sommes relatives aux taxes dues. Il a été déterminé qu'avant la signature de l'hypothèque, les taxes n'avaient pas été remises.

Le prêteur a déposé une réclamation auprès de Stewart qui a été malheureusement refusée car l'hypothèque initiale avait été radiée, alors il n'y avait plus aucune couverture pour le prêteur.

\* Législations telles que la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada), la Loi sur la taxe d'accise (Canada) et autres lois provinciales.

\*\* L'Avenant Créance prioritaire Après la date de la police n'est pas disponible pour les soldes de prix de vente ni pour les polices commerciales à risque unique. La couverture est disponible pour les prêteurs privés commerciaux de 1er ou 2e rang et pour les prêteurs privés résidentiels de 1er, 2e ou 3e rang. Pour les prêteurs privés commerciaux, une déclaration assermentée du débiteur confirmant que toutes les remises ont été effectuées sera requise. Des sûretés déjà publiées ou la connaissance de remises non-effectuées doivent être divulguées à Stewart, et dans une telle éventualité, l'Avenant pourrait ne pas être émis. Les juristes et les prêteurs doivent continuer d'effectuer les vérifications d'usage en lien avec les remises à être effectuées par le débiteur. Veuillez noter que les sommes qui deviennent dues et exigibles après la date de la police demeurent toujours non couvertes.

Cette brochure est destinée à fournir des informations de nature générale et est sujette à changements. Pour les couvertures complètes, incluant les exceptions et exclusions, veuillez consulter nos polices. Les polices « exemple » peuvent ne pas être la représentation exacte d'une police finale émise pour une transaction spécifique.

La confidentialité et la protection des informations personnelles sont importantes pour Stewart Title. Pour consulter notre politique de confidentialité, visitez [www.stewart.ca/fr/confidentialite](http://www.stewart.ca/fr/confidentialite).

©2021 Stewart. Tous droits réservés. CA-206F-NTL | 05/21



Contactez-nous pour de plus amples informations.

866.235.9152

[stewart.ca](http://stewart.ca)

  
TITLE