

DEMANDE DE POLICE D'ASSURANCE TITRES COMMERCIALE (Formulaire du Québec)

Date : _____ Attn : _____

Téléphone : 866.235.9152 Télécopieur : 450.973.4447 Courriel : quebec@stewart.com

RENSEIGNEMENTS SUR L'ÉTUDE/LE CABINET

Juriste: _____

Personne-ressource: _____

Nom de l'étude/du cabinet : _____

Adresse _____

Téléphone : _____ Télécopieur : _____

Courriel : _____

N° de votre dossier : _____

Vous préférez recevoir vos documents par :

Télécopieur

Courriel*

**Le juriste reconnaît avoir reçu le consentement de ses clients pour transmettre leurs renseignements personnels par Internet, même si ce moyen de transmission n'est pas sécurisé. Si aucune option n'est choisie, le projet d'assurance sera transmis par télécopieur.

Veuillez inscrire, s'il y a lieu, le nom de tout autre juriste impliqué dans la présente transaction : _____

Avez-vous reçu une soumission de notre part?

Oui Non

Si « **Oui** », veuillez fournir le montant reçu : _____

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA POLICE D'ASSURANCE

Renseignements sur la transaction :

Achat

Refinancement

Achat d'actions (nombre d'actions : _____)

Date prévue pour la signature : Hypothèque : _____ Vente : _____

Prix d'achat : _____

Renseignements sur la propriété :

Commerciale (veuillez spécifier l'usage) : _____

Condominium commercial

Lot vacant

Ferme

Intérêt dans le fond :

Pleine propriété Locataire Autre : _____

Polices requises :

Propriétaire(s) Prêteur Les deux

Langue des polices :

Français Anglais

Avenant Protection étendue: Oui Non

Transactions jusqu'à 5 millions \$ (excluant les soldes de prix de vente garantis par hypothèque).
Une prime additionnelle s'applique.

RENSEIGNEMENTS SUR LE PROPRIÉTAIRE ET LA PROPRIÉTÉ

Noms des acheteurs et/ou des débiteurs hypothécaires : (tels qu'ils apparaîtront dans les actes)

S'il s'agit d'une compagnie, nom(s) du/des dirigeant(s) autorisé(s) à signer :

Noms des vendeurs actuels : (s'il s'agit d'un achat)

S'il s'agit d'une compagnie, nom(s) du/des dirigeant(s) autorisé(s) à signer :

Adresse municipale de la propriété à être assurée : (pour des propriétés additionnelles, veuillez joindre une liste des autres propriétés)

Désignation cadastrale :

N° de lot : _____

Cadastre : _____

Circonscription foncière : _____

Si partie de lot :

Veuillez envoyer la désignation ou indiquer le n° de publication du dernier acte publié contenant la bonne désignation :

L'accès légal à la propriété (pour des véhicules et des piétons) se fait par : _____ / Inconnu

(Transactions plus 10M\$)

RENSEIGNEMENTS SUR LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

(S'il y a plus d'un prêteur, veuillez annexer le détail des autres financements).

(Si l'hypothèque grève d'autres propriétés, veuillez joindre une liste des autres propriétés).

Nom du prêteur : _____

Hypothèque en faveur du vendeur (solde de prix de vente)

Montant de la garantie hypothécaire : _____ \$

Rang : 1^{er} 2^e 3^e 4^e

N° de référence du prêt : _____ Ratio prêt-valeur est 75% ou moins : Oui Non

S'il s'agit d'un prêteur privé :

Terme du prêt : _____ Taux d'intérêt du prêt : _____

S'agit-il d'un prêt qui est utilisé dans le but de financer des travaux/constructions/rénovations ou s'agit-il d'une hypothèque garantissant un prêt contracter pour la construction ? ou

Y a-t-il eu des rénovations/constructions récemment complétées sur le fonds, la propriété est-elle actuellement en construction et/ou des travaux ont-ils déjà été commencés pour faciliter le développement futur du fonds (dessins d'architecte, plans d'ingénierie, plans de pose)?

Oui Non

Si « Oui » : Une couverture contre les hypothèques légales des personnes ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble est-elle requise? (prêteur seulement ; veuillez prendre note que cette couverture n'est pas disponible pour les prêteurs privés ni pour le financement initial des projets de développement de condominiums)

Oui Non (Une exception à cet effet apparaîtra à l'Annexe B de la police)

Y aura-t-il des déboursés progressifs ? Oui Non

Désirez-vous l'Avenant créance prioritaire après la date de la police* (une prime additionnelle s'applique) ?

Oui Non

Si oui, veuillez répondre aux questions suivantes :

Y a-t-il des charges/sûretés gouvernementales publiées sur les titres ?

Oui Non

- a) Si "NON" L'emprunteur est-il en retard pour des paiements de TPS/TVQ (ou toute taxe similaire) ou des retenues à la source gouvernementales ? Oui Non Inconnu
- b) Pour les prêteurs privés – si la réponse à (a) ci-haut est "Non" ou "Inconnu" : Avez-vous obtenu (ou allez-vous obtenir avant la conclusion de la transaction) une déclaration solennelle de l'emprunteur confirmant que toute TPS/TVQ (ou toutes taxes similaires) ou que toutes retenues à la source gouvernementales sont payées et à jour ? Oui Non

*L'Avenant créance prioritaire après la date de la police n'est pas disponible pour les soldes de prix de vente garantis par hypothèque ou pour les prêteurs privés qui ne sont pas en 1^{er} ou 2^e rang. Pour les prêteurs privés, une déclaration solennelle de l'emprunteur confirmant que les versements sont à jour sera requise.

RÉSULTATS DE LA RECHERCHE SUR LES TITRES

Depuis quand le vendeur ou l'emprunteur est-il propriétaire de la propriété ? _____

À votre avis, existe-t-il d'autres éléments défavorables qui affectent le titre? Oui Non

Si « Oui », veuillez expliquer :

Des engagements, des restrictions et des conditions ont-ils été respectés? Oui Non Aucun sur les titres
(Transactions plus 10M\$)

Hypothèques existantes :

Il n'y a pas d'hypothèque grevant le titre.

À être radiées (veuillez spécifier ci-dessous quelles hypothèques seront remboursées et radiées à même le produit des présentes)

N° de publication :

Date de publication :

Type de charge :

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Demeureront sur le titre (veuillez remplir les informations ci-dessous ou les joindre sur une feuille séparée, si nécessaire)

Prêteur : _____

Date de publication : _____

Montant de l'hypothèque : \$ _____

N° de publication : _____

Rang : 1^{er} 2^e 3^e

Est-elle remboursée (payée) ? Oui Non

RENSEIGNEMENTS SUR L'ARPENTAGE

Possédez-vous un certificat de localisation? Oui (veuillez annexer une copie du certificat de localisation) Non

Si « Oui », est-ce que des irrégularités peuvent être constatées à la lecture du certificat de localisation OU êtes-vous au fait de changements survenus depuis la date de création de celui-ci ? Oui Non

Si « Oui », veuillez expliquer :

Concernant les irrégularités constatées dans le certificat de localisation:

1. Les structures existent-elles depuis plus de 2 ans? Oui Non
2. À votre connaissance, des avis ont-ils été reçus ou y'a-t-il des litiges en cours concernant les irrégularités? Oui Non
3. À votre connaissance, des démarches ont-elles été entreprises ou seront-elles entreprises pour corriger les défauts? Oui Non
- La propriété est-elle contiguë? (i.e. il n'y a pas d'espaces entre chaque lot distinct) ? Oui Non

(Transactions plus 10M\$)

RÉSULTATS DES RECHERCHES NON LIÉES AU TITRE

Veuillez-vous référer à nos critères de recherches commerciales (disponibles sur demande ou sur notre site Web).

Recherche sur les taxes :

- Elles sont à jour. Les arrérages seront payés à même le produit des présentes. Autre : _____

La description légale décrit-elle la même propriété que celle identifiée sur le(s) numéro(s) de matricule du rôle foncier?

- Oui Non

Recherche relatif aux frais d'utilité publique :

- Ils sont à jour. Les arrérages seront payés à même le produit des présentes. Non applicable

Charges communes et contributions spéciales : (si un condominium commercial)

- Ils sont à jour. Les arrérages seront payés à même le produit des présentes. Non requis : refinancement inférieur à 50 million \$

Recherche sur le bâtiment et le zonage :

1. La recherche sur le bâtiment et le zonage est-elle complétée ? Oui Non
2. Si « Oui », est-ce que les résultats sont conformes ? Oui Non

Si vous commandez une police pour le prêteur et que l'emprunteur est une entreprise :

- Non applicable
1. La résolution de l'entreprise pour autoriser l'emprunt est-elle obtenue ou sera-t-elle obtenue avant la transaction ? Oui Non
2. Est-ce que vous avez confirmé que l'emprunteur a l'autorité requise pour contracter ce prêt ? Oui Non

Si l'emprunteur/l'acheteur et le vendeur sont des entreprises :

- Non applicable
1. Y a-t-il eu des changements récents (dans les 12 derniers mois) concernant les dirigeants ou les administrateurs ? Oui Non
2. Le profil de l'entreprise est-il obtenu ou sera-t-il obtenu avant la transaction (i.e. recherche au REQ) ? Oui Non

QUESTIONS ADDITIONNELLES

(Veuillez prendre note que des renseignements ou de la documentation supplémentaires pourraient être exigés en fonction de vos réponses).

VISANT TOUTES LES TRANSACTIONS :

1. Est-ce que vous obtiendrez, vérifierez l'identité des parties avant la transaction et conserverez une copie de leurs pièces d'identité dans votre dossier? Oui Non
2. Est-ce que vous connaissez le vendeur (visant un achat seulement) ? Oui Non
3. Est-ce que vous connaissez l'emprunteur ou l'acheteur ? Oui Non
4. Un courtier immobilier est-il impliqué dans la transaction (visant un achat seulement) ? Oui Non

5. **VISANT UN REFINANCEMENT SEULEMENT:** Une procuration est-elle utilisée pour le/les débiteur(s)? Oui Non

Si « Oui »:

a. La procuration est-elle notariée (non révoquée)? Oui Non

b. Est-ce que le produit restant du refinancement sera payable à une partie AUTRE que le mandant ? Oui Non

6. Y a-t-il eu des transferts de droit de propriété ou une quittance sur cet immeuble dans les six derniers mois avant la présente transaction ? Oui Non

Si « Oui », de quel type de transfert ou quittance s'agissait-il ?

À quelle date a-t-il eu lieu? _____

7. Est-ce qu'une autre compagnie d'assurance titres a refusé d'émettre une police d'assurance titres dans le cadre de la présente transaction? Oui Non

Si « Oui », veuillez expliquer :

8. Est-ce que l'hypothèque provient d'un prêteur privé? Oui Non

9. Est-ce que l'immeuble aux présentes est libre de toute hypothèque? Oui Non

10. Est-ce que l'immeuble aux présentes est un lot vacant? Oui Non

11. Le transfert est-il entre personnes liées, entre personnes d'une même famille, entre conjoints, entre copropriétaires, entre légataires d'une succession, d'un fiduciaire à un bénéficiaire ou d'une personne morale à ses administrateurs? Oui Non

Visant un achat :

1. Est-ce que les sommes devant servir à la vente vont transiter par votre compte en fidéicommiss? Oui Non

2. Une partie ou la totalité du produit de la vente est-elle versée à une partie AUTRE que le vendeur ou pour acquitter le remboursement du prêt hypothécaire existant, honoraire du juriste, frais de courtage, frais d'arpentage, les arrérages de frais d'utilité publique ou taxes municipales et scolaires? Oui Non

Si « Oui », veuillez expliquer :

Visant un refinancement :

1. Est-ce que le produit du refinancement sera payable à une partie AUTRE qu'un prêteur existant ou les emprunteurs directement? Oui Non

2. **Si « Oui »,** le produit sera-t-il utilisé pour payer les taxes municipales/scolaires, les frais d'utilité publique, les frais de courtage d'un courtier hypothécaire, les honoraires d'un juriste, le propriétaire, un créancier sur les titres, un emprunteur non propriétaire qui est un conjoint, un enfant ou un parent du propriétaire ou une compagnie de carte de crédit pour des cartes de crédit au nom du propriétaire ou d'un emprunteur non propriétaire qui est un conjoint, un enfant ou un parent du propriétaire. Oui Non

Si « Non », veuillez énumérer toutes autres parties à qui les sommes seront payables :

Note: Si le rapport sur les titres ci-après n'est pas signé au moment de l'envoi de la présente demande, un rapport sur les titres séparé à être signé vous sera fourni avec l'envoi de la note de couverture.

RAPPORT SUR LES TITRES : J'ai effectué une recherche sur les titres de la propriété assurée de la façon demandée par la Chambre des notaires du Québec ainsi que par les lois et règlements québécois applicables, sauf pour les recherches non requises par la Compagnie d'assurance titres Stewart et, à mon avis, chacun des assurés a obtenu un intérêt valable et négociable pour la propriété assurée mentionnée à l'Annexe A de la police. Je confirme également ce qui suit :

1. Je vais me conformer à toutes les exigences du prêteur hypothécaire, telles que mentionnées dans le document Instructions au notaire, avant de déboursier les fonds;
2. J'ai dévoilé toutes les irrégularités qui, selon mon opinion, pourraient affecter un bon titre de propriété;
3. J'aviserai la Compagnie d'assurance titres Stewart de toutes les publications additionnelles, de tous les faits qui pourraient affecter un bon titre de propriété, de tous les changements dans le statut de l'immeuble et de toutes les modifications dans les intérêts de l'assuré, et ce, avant la date de signature. Si je suis informé que l'une de ces circonstances survient après la signature mais avant le débours des sommes, je l'en aviserai immédiatement;
4. J'aviserai la Compagnie d'assurance titres Stewart de tous les changements quant à la date de signature prévue;
5. Je remettrai le document intitulé « Assurance titres pour les propriétaires- Informations clés lorsque vous achetez une résidence » avec la note de couverture à l'acheteur et la ou les police(s) d'assurance titres à l'acheteur et/ou au prêteur hypothécaire, si applicable.
6. Je dévoilerai toutes les exclusions standards énoncées dans la police ainsi que les exceptions et les couvertures décrites à l'Annexe B à l'acheteur et/ou au prêteur hypothécaire, si applicables.

La Compagnie d'assurance titres Stewart renonce à tous droits de subrogation qu'elle pourrait avoir contre moi en ce qui a trait à ce qui précède, et je serai responsable envers la Compagnie de toutes pertes résultant d'une omission intentionnelle de ma part, d'une faute lourde intentionnelle ou de tout acte frauduleux que je pourrais commettre.

Dans la mesure du possible, la Compagnie d'assurance titres Stewart demande que les polices soient commandées avant la signature de la transaction.

VEUILLEZ PRENDRE NOTE que la Compagnie d'assurance titres Stewart se réserve le droit de refuser d'émettre toute police commandée **après** la date de la signature de la transaction.

Signé en ce _____ jour du mois de _____ 20 _____

Signature du juriste : _____

La Compagnie d'assurance titres Stewart s'engage à respecter le caractère privé des informations concernant l'assuré en vertu de ses politiques de confidentialité. Les informations concernant l'assuré seront gardées confidentielles et ne seront utilisées que pour la délivrance des polices d'assurance et l'administration de toute réclamation pouvant survenir en vertu des polices émises. Pour obtenir une copie de nos politiques de confidentialité, visitez notre site Web au www.stewart.ca. Vous pouvez aussi joindre notre responsable de la protection de la vie privée au 888.667.5151.

Aux fins de la Loi sur les sociétés d'assurances (Canada), ce document a été établi dans le cadre des opérations d'assurance de la Compagnie d'assurance titres Stewart.