

NOTE IMPORTANTE : en complément des vérifications usuelles que vous devez effectuer dans le cadre d'une transaction immobilière, Stewart vous demande d'obtenir une pièce d'identité AVEC PHOTO émise par le gouvernement provincial/fédéral pour toutes les personnes physiques et les dirigeants autorisés à signer pour des personnes morales. Vous devez ensuite réviser lesdites pièces d'identité, confirmer leur validité, au meilleur de votre connaissance, et en conserver une copie lisible dans votre dossier. Nous n'assurerons pas une transaction pour laquelle une pièce d'identité AVEC PHOTO acceptable n'a pas été obtenue. Si vous n'êtes pas en mesure d'obtenir une pièce d'identité avec photo acceptable, veuillez communiquer avec un souscripteur de Stewart avant la date de signature de votre transaction.

Il est primordial que vous commandiez votre police d'assurance titres avant la date de signature de votre transaction afin de vous assurer que l'ensemble de la souscription applicable ait été effectuée relativement à la couverture offerte à l'Assuré. Veuillez aviser Stewart immédiatement dans l'éventualité où votre transaction est retardée de plus de 30 jours.

Les couvertures offertes par une police d'assurance titres peuvent éliminer la nécessité de procéder à certaines vérifications supplémentaires. Le présent document vous est fourni à titre indicatif. Pour de plus amples informations, veuillez communiquer avec nous. Les polices d'assurance titres résidentielles de Stewart peuvent être émises en français et en anglais.

LIGNES DIRECTRICES - RECHERCHES SUR LES TITRES

Transactions d'achat/transfert du droit de propriété:

Une recherche de titres effectuée sur 10 ans, 30 ans pour les sûretés et autres charges ainsi qu'une recherche jusqu'au cadastre pour les servitudes.

Refinancements :

Seulement une recherche sommaire à l'index aux immeubles remontant jusqu'au titre de propriété de l'emprunteur.

La recherche sommaire doit être faite dans les dix jours précédant la signature de l'acte d'hypothèque.

LIGNES DIRECTRICES - RECHERCHES NON LIÉES AUX TITRES

- 1) **Certificat de non-arréage par Hydro-Québec ou Gaz Métropolitain**, lorsque applicable. Une confirmation verbale est acceptée. Toutefois, si vous ne pouvez recevoir de confirmation verbale, svp, obtenir un certificat de non-arréage.
- 2) **Certificat de non-arréage et paiement à jour des taxes municipales, scolaires et des droits de mutation**
Une confirmation verbale, un reçu de paiement desdites taxes ou une déclaration du vendeur à l'effet que toutes les taxes ont été payées est acceptée. Toutefois, si aucun de ces trois documents n'est disponible, svp, obtenir un certificat de non-arréage.
- 3) **Conformité avec les règlements de zonage et règlements municipaux** La police assure l'usage présent de l'immeuble. Si le lot est vacant ou si des modifications relatives à l'usage sont envisagées, le juriste doit vérifier que les usages projetés sont conformes à la réglementation, car la police d'assurance titres ne couvre pas les usages futurs.
- 4) **Certificat de conformité du système septique**
Si l'autorité gouvernementale, ayant compétence sur la réglementation du système septique, répond aux demandes de certificats de conformité, de permis d'utilisation et/ou d'ordres de travaux **et** si un règlement existait au moment de la construction du système, un certificat de conformité n'a pas besoin d'être obtenu.

- 5) **Vérification du profil corporatif** L'existence et la capacité de la personne morale doivent être vérifiées pour le vendeur et l'acquéreur/emprunteur. Cela n'est nécessaire pour aucune autre personne morale dans la chaîne des titres.
- 6) L'analyse de la **déclaration de copropriété d'une copropriété divise** est toujours requise.

Particularités non couvertes par les polices résidentielles

Les vérifications suivantes pourraient révéler des problématiques, charges ou autres défauts au niveau des titres ou hors-titres qui sont d'une grande importance pour votre client mais qui **NE SONT PAS couverts** par nos polices d'assurance titres résidentielles :

- (1) Toutes questions environnementales
- (2) La Loi sur la Régie du logement ainsi que le paiement des loyers mensuels par les locataires
- (3) La potabilité et la quantité de l'eau (mais couvertes pour le prêteur hypothécaire)
- (4) Les hypothèques mobilières et autres garanties mobilières publiées au R.D.P.R.M.
- (5) Les certificats de non-arréage émis par le syndicat d'une copropriété divise et la déclaration de copropriété
- (6) Les exigences relatives aux normes de sécurité pour incendies
- (7) Les questions relatives à la Loi sur les banques
- (8) Les questions relatives à la Loi sur la faillite et l'insolvabilité
- (9) Les questions concernant les ascenseurs d'un immeuble
- (10) Les questions concernant le département de la santé publique
- (11) Les questions concernant les exigences relatives à l'électricité
- (12) Les questions concernant les normes techniques et les normes de sécurité de l'édifice

NOTE : *les polices résidentielles de Stewart ne fournissent, en aucuns temps, des couvertures pour les points 1 à 12 mentionnés ci-dessus. Cette liste est fournie à titre indicatif seulement et n'est pas destinée à être une liste exhaustive des recherches que le juriste devrait effectuer. Le juriste doit déterminer si l'un de ces points ou si d'autres recherches doivent être soulevées dans le cadre de la transaction visée et, le cas échéant, lesquels de ces points ou lesquelles des autres recherches doivent être effectuées pour protéger adéquatement les intérêts de son client. Veuillez réviser les polices pour les détails complets des couvertures.*