

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 pour les refinancements commerciaux jusqu'à 50 millions de dollars.

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 pour les refinancements de plus de 50 millions de dollars.

NOTE : lorsqu'une opinion préalable sur les titres est disponible, les lignes directrices mentionnées ci-dessus peuvent être modifiées sur approbation d'un souscripteur de Stewart. Veuillez communiquer avec un de nos souscripteurs à cet effet.

LIGNES DIRECTICES - CERTIFICAT DE LOCALISATION

Pour le propriétaire:

Un certificat de localisation à jour **n'est pas nécessaire** afin d'obtenir l'Avenant certificat de localisation pour:

- les propriétés déjà construites, jusqu'à 25 millions de dollars;
- les lots vacants ou les propriétés *en construction*, jusqu'à 12 millions de dollars.

Pour tous les autres seuils monétaires, un certificat de localisation à jour est nécessaire pour obtenir l'Avenant certificat de localisation. Toutefois, la couverture relative au certificat de localisation pourrait faire l'objet de négociations dans l'éventualité où un certificat de localisation non à jour acceptable serait disponible et que l'emprunteur/le vendeur est prêt à fournir une déclaration solennelle confirmant qu'il n'y a eu aucun changement à la propriété visée, jusqu'à la Date de la Police.

Pour le prêteur hypothécaire:

Pour toutes les transactions commerciales: un certificat de localisation à jour **n'est pas nécessaire** afin d'obtenir la couverture relative au certificat de localisation incluse dans la police Prêteur.

LIGNES DIRECTRICES - RECHERCHES NON LIÉES AUX TITRES

(1) **Frais d'utilité publique/arrérages**

Pour le propriétaire: pour les transactions jusqu'à 25 millions de dollars, un certificat de frais d'utilité publique n'est pas requis, si vous pouvez obtenir l'une ou l'autre des trois preuves suivantes: (i) un reçu de paiement pour une facture des frais d'utilité publique (ii) une confirmation à l'effet que les frais d'utilité publique sont payés et à jour à la date de conclusion de la transaction dans une déclaration solennelle du vendeur ou (iii) une confirmation verbale du département/de l'organisme pertinent que les frais d'utilité publique sont complètement payés et à jour. Des certificats de frais d'utilité publique sont requis pour les transactions de plus de 25 millions de dollars.

Pour le prêteur: peu importe le montant de l'hypothèque, un certificat de frais d'utilité publique n'est pas requis, si vous pouvez obtenir l'une ou l'autre des trois preuves suivantes : (i) un reçu de paiement pour une facture des frais d'utilité publique (ii) une confirmation à l'effet que les frais d'utilité publique sont payés et à jour à la date de

conclusion de la transaction dans une déclaration solennelle du vendeur/de l'emprunteur ou **(iii)** une confirmation verbale du département/de l'organisme pertinent que les frais d'utilité publique sont complètement payés et à jour.

NOTE : cette couverture est fournie dans la mesure où les arrérages peuvent donner lieu à une hypothèque légale ou à une priorité.

(2) **Taxes municipales et scolaires ainsi que toutes autres charges municipales**

Pour le propriétaire: pour les transactions jusqu'à 25 millions de dollars, un certificat de taxes n'est pas requis, si vous pouvez obtenir l'une ou l'autre des trois preuves suivantes: **(i)** un reçu de paiement pour une facture de taxes **(ii)** une confirmation à l'effet que les taxes sont payées et à jour à la date de conclusion de la transaction dans une déclaration solennelle du vendeur ou **(iii)** une confirmation verbale de la municipalité que les taxes sont complètement payées et à jour. Des certificats de taxes sont requis pour les transactions de plus de 25 millions de dollars.

Pour le prêteur: peu importe le montant de l'hypothèque, un certificat de taxes n'est pas requis, si vous pouvez obtenir l'une ou l'autre des trois preuves suivantes: **(i)** un reçu de paiement pour une facture de taxes **(ii)** une confirmation à l'effet que les taxes sont payées et à jour à la date de conclusion de la transaction dans une déclaration solennelle du vendeur/de l'emprunteur ou **(iii)** une confirmation verbale de la municipalité que les taxes sont complètement payées et à jour.

(3) **Vérification du profil corporatif**

L'existence et la capacité de la personne morale doivent être vérifiées pour le vendeur et l'acquéreur/l'emprunteur. Cela n'est nécessaire pour aucune autre personne morale dans la chaîne des titres.

(4) **Conformité aux règlements de zonage**

Pour le propriétaire: pour les transactions jusqu'à 25 millions de dollars, une recherche sur le zonage n'est pas nécessaire afin d'obtenir l'Avenant zonage.

Pour le prêteur: si le montant de l'hypothèque est de 50 millions de dollars ou moins*, une recherche sur le zonage n'est pas nécessaire pour obtenir l'Avenant zonage.

NOTE : la police assure que la Propriété sera autorisée à continuer son usage présent. Si la Propriété est un lot vacant ou si des modifications relatives à l'usage sont envisagées, le client (ou le juriste) devrait vérifier que les usages projetés sont conformes à la réglementation. En ce qui concerne les prêts pour construction, Stewart requerra une confirmation satisfaisante que l'usage envisagé est autorisé.

(5) **Certificat de non-arrérage émanant du syndicat de copropriété**

L'obtention d'un certificat de la part du syndicat de la copropriété confirmant le non-arrérage de tous les frais liés à la copropriété est obligatoire pour toutes les transactions impliquant une copropriété divisée sauf pour les refinancements jusqu'à 50 millions de dollars. Un certificat de non-arrérage portant une date allant jusqu'à 90 jours avant la signature de la transaction sera satisfaisant et une mise à jour de celui-ci ne sera pas nécessaire. Toutefois, un nouveau certificat de confirmation devra être obtenu dans les cas où le certificat confirmant le non-arrérage porte une date de plus de 90 jours avant la signature de la transaction.

* Lorsqu'une vérification n'est pas exigée pour les prêteurs entre 25 millions de dollars et 50 millions de dollars en vertu du paragraphe 4 ci-dessus, ou tel que mentionné ci-dessous, une déclaration solennelle du vendeur (pour les achats/transferts du droit de propriété) ou de l'emprunteur (refinancements), à la satisfaction de Stewart, doit être obtenue quand le ratio prêt-valeur est supérieur à 75%. Veuillez contacter Stewart pour obtenir un exemple de cette déclaration.

NOTE : lorsque la police inclut un « Avenant réponse des instances gouvernementales », une couverture pourrait être fournie pour les pertes résultant d'une inexactitude dans une déclaration écrite reçue, avant ou à la date de la police,

concernant les vérifications non liées aux titres auprès des autorités gouvernementales énumérées dans l'Avenant. Veuillez consulter l'Avenant pour les détails complets.

Particularités non couvertes par les polices commerciales

Veuillez noter que la **police propriétaire existant n'est pas disponible** pour les propriétés commerciales.

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 commerciales:

- (1) Les questions relatives aux autorités de conservation (sauf ce qui pourrait être disponible dans l'Avenant réponse des instances gouvernementales)
- (2) Toutes questions environnementales
- (3) La Loi sur la Régie du logement ainsi que le paiement des loyers mensuels par les locataires (une couverture pourrait être disponible pour une police Prêteur. Aucune recherche n'est requise pour une police Prêteur d'un montant de 50 millions de dollars et moins*. Pour toutes les polices propriétaires, aucune couverture n'est fournie concernant ce sujet.)
- (4) La potabilité et la quantité de l'eau
- (5) Les hypothèques mobilières et autres garanties mobilières publiées au R.D.P.R.M.
- (6) Certificat de non-arréage du syndicat de copropriété (sauf ce que mentionné au paragraphe 5 ci-dessus)
- (7) Les exigences relatives aux normes de sécurité pour incendies (une couverture pourrait être disponible pour une police Prêteur. Aucune recherche n'est requise pour une police Prêteur d'un montant de 50 millions de dollars et moins*. Pour toutes les polices propriétaires, aucune couverture n'est fournie concernant ce sujet.)
- (8) Les questions relatives à la Loi sur les banques
- (9) Les questions relatives à la Loi sur la faillite et l'insolvabilité
- (10) Les questions concernant le département de la santé publique (sauf ce qui pourrait être disponible dans l'Avenant réponse des instances gouvernementales)
- (11) Les questions concernant les systèmes septiques/les fosses septiques
- (12) Les questions concernant les exigences relatives à l'électricité (une couverture pourrait être disponible pour une police Prêteur. Aucune recherche n'est requise pour une police Prêteur d'un montant de 50 millions de dollars et moins*. Pour toutes les polices propriétaires, aucune couverture n'est fournie concernant ce sujet.)
- (13) Les questions concernant les normes techniques et les normes de sécurité de l'édifice (une couverture pourrait être disponible pour une police Prêteur. Aucune recherche n'est requise pour une police Prêteur d'un montant de 50 millions de dollars et moins*. Pour toutes les polices propriétaires, aucune couverture n'est fournie concernant ce sujet.)
- (14) Les ordres de travaux (une couverture pourrait être disponible pour une police Prêteur. Aucune recherche concernant les ordres de travail n'est requise pour obtenir la couverture prévue dans notre Avenant Ordres de travaux (excluant des travaux demandés en lien avec l'environnement) pour une police Prêteur d'un montant de 50

millions de dollars et moins*. Pour toutes les polices propriétaires, aucune couverture n'est fournie concernant ce sujet.)

Les polices commerciales de Stewart ne fournissent, en aucuns temps, des couvertures pour les points 1 à 14 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.

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.