

EXIGENCES RELATIVES AUX RECHERCHES SUR LES TITRES

Achat/Transfert du droit de propriété :

Nous demandons 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.

Refinancement :

Nous demandons 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 est obligatoire pour des refinancements commerciaux de plus de 50 millions de dollars.

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

EXIGENCES RELATIVES AU CERTIFICAT DE LOCALISATION

Pour le propriétaire :

Un certificat de localisation à jour n'est pas nécessaire pour obtenir l'avenant certificat de localisation pour :

- des propriétés développées jusqu'à 25 millions de dollars;
- des lots vacants ou des 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 serait prêt à fournir une déclaration solennelle acceptable confirmant qu'il n'y a eu aucun changement à la propriété visée, jusqu'à la Date de la police.

Pour le prêteur :

Pour toutes les transactions commerciales : Un certificat de localisation à jour *n'est pas* nécessaire pour obtenir la couverture relative au certificat de localisation prévue dans la police commerciale pour les prêteurs.

EXIGENCES RELATIVES AUX 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

31 mars 2020

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.

(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 : Si le prix d'achat est de 25 millions de dollars ou moins, une recherche sur le zonage n'est pas nécessaire pour 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-arréage du syndicat de copropriété

L'obtention du certificat de non-arréage est obligatoire pour toutes les transactions impliquant une copropriété divisée sauf pour les refinancements de copropriétés divisées jusqu'à 50 millions de dollars.

* Lorsqu'une recherche n'est pas exigée pour les prêteurs entre 25 millions de dollars et 50 millions de dollars dans le paragraphe 4 ci-dessus ou comme mentionné ci-dessous, une déclaration solennelle acceptable du vendeur (pour des achats/transferts du droit de propriété) ou de l'emprunteur (refinancement) 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 demandes non liées aux titres, auprès des autorités gouvernementales, énumérées dans cet avenant. Veuillez consulter l'avenant pour les détails complets.

Particularités non couvertes par les polices commerciales

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

Les recherches suivantes pourraient révéler des défauts au niveau des titres et d'autres défauts 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 les polices prêteurs. Aucune recherche n'est requise pour les polices prêteurs 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 dans le paragraphe 5 ci-dessus)
- (7) Les exigences relatives aux normes de sécurité pour incendies (une couverture pourrait être disponible pour les polices prêteurs. Aucune recherche n'est requise pour les polices prêteurs 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 les polices prêteurs. Aucune recherche n'est requise pour les polices prêteurs 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 les polices prêteurs. Aucune recherche n'est requise pour des polices prêteurs 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 travail (une couverture pourrait être disponible pour les polices prêteurs. Aucune recherche concernant les ordres de travail n'est requise pour obtenir la couverture prévue dans notre avenant ordres de travail gouvernementaux et quasi-gouvernementaux (excluant environnementaux) pour des polices prêteurs d'un montant de 50 millions de dollars et moins*. Pour toutes les polices propriétaires, aucune couverture n'est fournie concernant ce sujet.)

31 mars 2020

Les polices commerciales de Stewart ne fournissent, en aucuns temps, des couvertures pour les points 1 à 14 des particularités non couvertes par la police. 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 la transaction visée et, si oui, lesquels de ces points ou lesquelles des autres recherches doivent être effectuées pour protéger adéquatement les intérêts de son client. Veuillez réviser les documents de la police réelle pour les détails complets de la couverture.

NOTE IMPORTANTE : En complément des recherches usuelles que vous devez effectuer dans le cadre d'une transaction immobilière, Stewart vous demande d'obtenir un pièce d'identité AVEC PHOTO émise par le gouvernement provincial/fédéral pour tous les particuliers et les dirigeants autorisés à signer pour des compagnies privées, que vous devez réviser et confirmer la validité au mieux de vos habiletés et dont vous devez 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 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 nécessaire ait été effectuée relativement à la couverture offerte à l'Assuré. Veuillez aviser immédiatement Stewart dans l'éventualité où votre transaction est retardée de plus de 30 jours.