

NOTE IMPORTANTE : La compagnie d'assurance titres Stewart vous demande d'obtenir au moins une pièce d'identité avec photo et d'en conserver une copie au dossier lorsque vous vérifiez l'identité des parties lors de votre transaction. Nous n'assurerons pas les dossiers pour lesquels les pièces d'identité ne sont pas obtenues. Si l'obtention des pièces d'identité est impossible, veuillez communiquer avec nous avant la clôture de votre transaction.

Il est primordial que vous demandiez votre assurance titres avant la clôture de vos transactions afin que l'ensemble de la souscription nécessaire soit effectué pour la couverture offerte à l'assuré. Veuillez aviser immédiatement Stewart dans l'éventualité où votre transaction serait 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 Stewart peuvent être délivrées en français et en anglais.

Examen des titres

Achat, vente ou 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, subrogations ou garanties hypothécaires :

Nous demandons 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 hypothécaire.

Vérifications 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 obtenir de confirmation verbale, vous devez avoir un certificat de non-arréage à votre dossier.
- 2) **Certificat de paiement 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, vous devez avoir un certificat de non-arréages à votre dossier.
- 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 non requis** (en autant qu'il existe un registre d'une autorité compétente, constatant de la conformité ou non-conformité du système septique, qui pourrait être consulté, et qu'il existait une réglementation au moment de la construction du système).
- 5) **Vérification du profil corporatif**. L'existence et la capacité de la personne morale doivent être vérifiées pour le vendeur et l'acquéreur (ou le débiteur). Cela n'est nécessaire pour aucune autre personne morale dans la chaîne des titres.

L'examen de la déclaration de copropriété d'une copropriété divise est toujours requis.

Particularités non couvertes par les polices d'assurance titres

Les points suivants NE SONT PAS COUVERTS par nos polices d'assurance titres :

- (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 qualité 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) La déclaration de copropriété pour les copropriétés divisées.
- (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 : Stewart ne fournit, en aucun temps, des couvertures pour les points 1 à 13 des particularités non couvertes par la police. Le juriste doit déterminer si l'un de ces points doit être soulevé dans la transaction visée et, si oui, il doit effectuer les recherches qui doivent être exécutées habituellement pour ce type de situation.