



Instructions pour police assurance-hypothèque – Québec^{1,2}

Représentant d'assurance, Dale Parizeau Morris Mackenzie inc. (« Dale Parizeau Morris Mackenzie ») : 1-877-865-6865

	Complété
<p>1. Confirmer que :</p> <ul style="list-style-type: none">• Le prêteur hypothécaire accepte la garantie TitrePLUS (Consulter la « Charte des prêteurs hypothécaires confirmés TitrePLUS³ » ou contacter le prêteur hypothécaire) ;• Ni votre cabinet ni vous n'agissez en tant que courtier en hypothèques dans la présente transaction ;• Le prêt est d'une valeur de 2 millions de dollars Cdn ou moins – ATTENTION : Pour les hypothèques de plus de 1 million de dollars, contactez le Centre de Service à la Clientèle TitrePLUS au 1-800-410-1013 immédiatement pour connaître les exigences particulières ;• Refinancement sur une propriété résidentielle (de quatre (4) logements ou moins) ; les propriétés suivantes ne sont pas admissibles à une police TitrePLUS : commerciale, à bail, ferme, multipropriété et coopérative ; et• L'hypothèque ne fait pas partie d'un transfert ou d'une transaction d'achat entre personnes non-liées⁴.	<input type="checkbox"/>
<p>2. Obtenir et réviser la recherche de titre (incluant les documents supprimés, s'il y en a), tel qu'énoncé ci-après :</p> <p>(a) confirmer les propriétaires enregistrés en se basant sur le plus récent entre l'hypothèque enregistrée qui sera remplacée ou le dernier transfert ;</p> <p>(b) Faire une recherche complémentaire après l'hypothèque qui sera remplacée. S'il n'existe aucune hypothèque de la sorte, faire une recherche complémentaire après le transfert à l'(aux)emprunteur(s). Faire une recherche sur les propriétés adjacentes si la propriété est située dans une zone agricole⁵, un avis d'inscription dans le registre des biens culturels et inscrit à l'égard du titre ou la propriété est dans une zone protégée⁶ ;</p> <p>(c) Si la recherche révèle un transfert ou une mainlevée d'hypothèque dans les six (6) mois précédents, ajouter les détails dans le « Formulaire de demande TitrePLUS – Police Assurance-hypothèque » (« Formulaire de demande ») ou contactez le Centre de Service à la Clientèle TitrePLUS ;</p> <p>(d) Inscrire les informations suivantes et ajouter les détails dans le Formulaire de demande :</p> <ul style="list-style-type: none">i. Toutes les hypothèques ;ii. Toutes les servitudes grevant la propriété et toutes les servitudes en faveur de la propriété ;iii. Toutes les hypothèques légales (incluant les hypothèques légales de la construction), priorités et droits réels ;iv. Certificats de litige en cours ;v. Avertissements visant des biens immeubles ;vi. Avis d'arriéré au titre des charges communes ;vii. Avis de non-conformité à tout règlement municipal/Ordres enregistrés ;viii. Tous les divers problèmes notés dans la description ou à l'Index des immeubles (ex. avis que la propriété est peut-être sujette à des dispositions du <i>Code Civil du Québec</i> en matière de droit de la famille ou toutes autres lois applicables, dettes ou jugements ; avis que les limites de la propriété ne peuvent être déterminées ou que la description légale est en conflit avec les lots adjacents ; avis de la période d'interdiction à cause de la réforme cadastrale ; réserve de la couronne, si n'est pas standard dans cette région et compromet la négociabilité du titre. Ignorer les restrictions contenues dans les servitudes et les droits miniers.	<input type="checkbox"/>
<p>3. Confirmer que les hypothèques révélées sont incluses dans les Instructions du prêteur hypothécaire, tel qu'énoncé ci-après :</p> <p>(a) À être radiée – obtenir l'engagement de paiement total. Si le prêteur hypothécaire paie/publie une quittance, ajouter les détails au formulaire de demande ;</p> <p>(b) À demeurer et conserver la priorité – confirmer que le capital correspond aux attentes du prêteur hypothécaire et ajouter les détails au Formulaire de demande. Obtenir un état de l'hypothèque (si gratuit) ou une confirmation verbale, si disponible ;</p> <p>(c) À être cédée en priorité – confirmer les détails et préparer les ententes concernant la cession de priorité de rang. Si aucune demande quant à l'exécution de la cession de priorité de rang, ajouter les détails au formulaire de demande.</p>	<input type="checkbox"/>
<p>4. Déterminer si des jugements affectent la propriété. Ajouter les détails au Formulaire de demande. Il y aura des exceptions à la garantie de la police à moins qu'une demande soit faite en ce sens au département TitrePLUS et qu'un membre du département TitrePLUS l'approuve autrement ou le notaire assume le paiement total.</p>	<input type="checkbox"/>
<p>5. Si l'hypothèque excède 80% de la valeur de la propriété, vérifier les taxes foncières, taxes d'eau, droits de mutation et taxes scolaires en obtenant :</p> <p>(a) une réponse verbale ou en ligne de la municipalité et de la commission scolaire ;</p>	<input type="checkbox"/>

(suite...)

	Complété
<p>(b) un Affidavit de(s) l'(l')emprunteur(s) que toutes les taxes et charges des années antérieures ont été payées et les charges pour les améliorations locales, s'il y en a, sont à jour (l'Affidavit et Reconnaissance TitrePLUS qui vous a été envoyé ainsi que le Forfait d'engagement peut être utilisé à cette fin) ;</p> <p>(c) un relevé des comptes de taxes de(s) l'(l')emprunteur(s) ;</p> <p>(d) obtenir la confirmation que le prêteur hypothécaire précédait collectait/payait les taxes ; ou</p> <p>(e) réponses écrites de la municipalité et de la commission scolaire.</p> <p>Tout arriéré que le notaire ne payera pas en règlement final de l'avance de fonds : ajouter les détails au Formulaire de demande. Il y aura des exceptions à la garantie de la police à moins qu'une demande soit faite en ce sens au département TitrePLUS et qu'un membre du département TitrePLUS l'approuve autrement ou le notaire assume le paiement total.</p>	
<p>6. Système d'eau privé : S'il y a des problèmes connus (incluant les ordres de travaux), ajouter les détails au Formulaire de demande. <input type="checkbox"/></p> <p>Système septique privé : Confirmer avec l'(les)emprunteur(s) qu'une inspection a été faite au moment de l'achat et qu'aucun problème n'a été découvert, ou que l'(les)emprunteur(s) ont installé un nouveau système septique après l'achat de la propriété avec l'approbation de la municipalité. Si l'une de ces deux affirmations ne peut pas être confirmée, ou s'il existe d'autres problèmes connus (incluant les ordres de travaux), ajouter les détails au Formulaire de demande.</p>	
<p>7. Locataires dans la propriété : Ajouter les détails sur les locataires dans le Formulaire de demande. <input type="checkbox"/></p> <p>Propriété multifamiliale : (a) obtenir un Certificat de localisation confirmant que le règlement de zonage autorise l'usage multifamilial, ou confirmer avec la municipalité que l'usage multifamilial est permis ; (b) confirmer avec l'(les)emprunteur(s) qu'une inspection a été faite au moment de l'achat et qu'aucun problème n'a été décelé ; et (c) obtenir l'Affidavit et Reconnaissance TitrePLUS de(s) l'(l')emprunteur(s) confirmant qu'il n'existe aucun ordre de travail et aucune non-conformité rétroactive, si applicable. S'il y a des problèmes, ajouter les détails au Formulaire de demande.</p>	
<p>8. Si la propriété est une copropriété divise et l'hypothèque excède 80% de la valeur de la propriété, obtenir et réviser une des options suivantes : <input type="checkbox"/></p> <p>(a) Une copie d'un État clair émis dans les deux (2) dernières années ET une confirmation verbale de l'état des dépenses communes et des charges spéciales, s'il y en a ; ou</p> <p>(b) État à jour.</p> <p>Noter les éléments suivants et ajouter les détails au Formulaire de demande : tous les arriérés que le notaire n'a pas payé totalement à l'avance, les charges spéciales ou toutes les actions prises contre le syndicat de la copropriété ou manque de conformité avec toute entente concernant des changements aux parties communes.</p>	
<p>9. Compléter le Formulaire de demande et le faire parvenir à Dale Parizeau Morris Mackenzie pour révision. <input type="checkbox"/></p>	
<p>10. Vous recevrez un avis que votre application est approuvée et les documents TitrePLUS. <input type="checkbox"/></p>	
<p>11. Envoyer la Confirmation au prêteur hypothécaire et obtenir confirmation par signature sur les exceptions qui ne sont pas « pré-approuvées » par le prêteur hypothécaire. <input type="checkbox"/></p>	
<p>12. Rencontrer l'(les)emprunteur(s) pour obtenir signature de l'Affidavit et Reconnaissance TitrePLUS et les documents pour l'hypothèque. Obtenir une identification avec photo. Avancer les fonds. <input type="checkbox"/></p> <p>Note : S'il y a des informations défavorables qui sont obtenues en révisant l'Affidavit et Reconnaissance TitrePLUS, ou l'(les)emprunteur(s) ont avisé qu'il y a des locataires, aviser le Service à la clientèle TitrePLUS et n'avancer pas les fonds. Répéter les étapes no. 10 et 11, si nécessaire.</p>	
<p>13. Enregistrer l'hypothèque. Soumettre les documents pour l'enregistrement dans les 24 prochaines heures d'affaires. Il n'y a aucune exigence de procéder encore à une recherche complémentaire sur le titre si l'hypothèque est soumise à l'enregistrement dans les 14 jours de la recherche initiale. <input type="checkbox"/></p>	
<p>14. Compléter et signer le « Certificat de Titre/la Demande d'émission de la police » et l'envoyer au département TitrePLUS. La police émise et le sommaire vous sera envoyés. <input type="checkbox"/></p>	

¹ La police TitrePLUS est souscrite par Assurance LAWPRO^{MD7}.

² Inclure dans votre description de mandat une confirmation que l'(les)emprunteur(s)-client(s) consent(ent) à la divulgation d'information personnelle afin de se conformer avec la loi applicable en matière de vie privée et confidentialité. Par exemple, tel que libellé ci-après :

Afin de protéger les intérêts du prêteur hypothécaire par la garantie TitrePLUS, nous demandons votre consentement quant à la divulgation à Assurance LAWPRO^{MC6} de toutes les informations personnelles requises pour les fins d'assurances en soumettant une application pour une police d'assurance TitrePLUS et de consentir en votre nom à la collecte, l'utilisation et la divulgation par Assurance LAWPRO de telles informations personnelles.

³ Consulter http://www.titreplus.ca/lawyersfr/Confirmed_Lenders.asp pour la charte des prêteurs hypothécaires confirmés.

⁴ Pour les fins de TitrePLUS, « personnes non-liées » veut dire tout transfert autre que les suivants :

a. Apparemment entre époux ou membres de la famille, tel que décrit par le transfert enregistré ; et

b. Pour aucune considération monétaire, considération nominale, ou aucune considération autre qu'acceptation d'une hypothèque existante.

Vous n'êtes pas obligé de faire des recherches à l'exception de voir le dernier transfert enregistré. Si vous ne pouvez pas déterminer l'état d'un transfert avec le sens de cette définition, vous pouvez obtenir une police d'assurance-achat TitrePLUS, qui couvre les acheteurs et le prêteur hypothécaire.

⁵ Sous la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, L.R.Q. c. P-41.1

⁶ Sous la *Loi sur les biens culturels*, L.R.Q. c. B-4

⁷ Assurance LAWPRO est un nom enregistré et employé au Québec par Lawyers' Professional Indemnity Company.