

faits rapides

Québec • avril 2009
Assurance LAWPRO^{MD1}

Transactions admissibles^{2,3}

- Achat d'une propriété résidentielle neuve ou de revente, d'une valeur maximale de 2 millions de dollars⁴.
- Maximum de 4 unités de logement.
- Résidence secondaire, chalet, cottage ou propriété à usage récréatif.
- Maisons ou copropriétés divisées.
- Terrain vacant à usage résidentiel⁵.

Économies de coût et tranquillité d'esprit

- Élimine le besoin d'obtenir un certificat de localisation à jour pour la plupart des propriétés résidentielles, ce qui représente d'importantes économies.
- Réduit les frais à payer au moment de la clôture de nombreuses transactions en éliminant certaines recherches⁶.

Protection relative au certificat de localisation

Une protection relative au certificat de localisation sera offerte, sans un certificat de localisation à jour, dans les situations suivantes :

- la propriété représente un ou plusieurs lots entiers désignés dans le cadastre du Québec ; ou
- il existe un certificat de localisation dont l'exactitude a été vérifiée par l'acheteur ou le vendeur fournit un affidavit faisant état de l'exactitude du certificat.

¹ Assurance LAWPRO est un nom enregistré et employé au Québec par Lawyers' Professional Indemnity Company.

² Les propriétaires existants peuvent obtenir une police TitrePLUS après-achat (par l'entremise de notre programme ProprioEXPRESS^{MC}). Communiquer avec notre représentant au Québec : Dale Parizeau Morris Mackenzie inc. au numéro 1-877-865-6865 pour plus de détails. Au Québec, le programme TitrePLUS n'assure pas les propriétés suivantes : les multipropriétés, les coopératives, les propriétés commerciales, à usage mixte, à bail ou agricoles.

³ Veuillez référer à la police pour plus de détails, incluant les termes et conditions actuels. La police TitrePLUS est souscrite par Assurance LAWPRO. Les polices TitrePLUS émises pour des propriétés situées au Québec et les polices OwnerEXPRESS^{MD} n'incluent pas la garantie aux services juridiques.

⁴ Pour les transactions d'une valeur de plus de 1 million de dollars, les exigences en matière de recherche sont différentes. Contactez le Centre de Service à la Clientèle TitrePLUS avant de présenter une demande concernant une transaction de plus de 1 million de dollars.

⁵ Certaines restrictions peuvent s'appliquer. Contactez le Centre de Service à la Clientèle TitrePLUS pour plus de détails.

⁶ Voir à la page suivante « Sommaire des recherches ».

© 2009 Lawyers' Professional Indemnity Company

^{MD} Marque déposée de Lawyers' Professional Indemnity Company.

^{MC} ProprioEXPRESS est une marque de Lawyers' Professional Indemnity Company.



TYPE DE RECHERCHE	EXIGÉE OU NON	COMMENTAIRES
RECHERCHE DE TITRE		
Propriété résidentielle sujette à la transaction	Toujours	Inclure les documents supprimés, s'il y en a, dans la recherche de titres. S'il y a eu un transfert au cours des deux dernières années, noter la date et la contrepartie indiquée. S'il y a eu transfert ou une mainlevée d'hypothèque au cours des six derniers mois, contactez le Centre de Service à la Clientèle TitrePLUS pour instructions. S'assurer que toutes les servitudes attendues sont enregistrées. Noter tous les jugements concernant le titre.
Propriétés attenantes	Parfois	Lorsque : a) la propriété est située dans une zone agricole ⁷ ; b) un avis d'inscription dans le registre des biens culturels est inscrit à l'égard du titre ; ou c) la propriété est située dans une zone protégée ⁸ .
RECHERCHES POUR PROBLÈMES NON-PUBLIÉS		
Taxes foncières municipales, améliorations locales, taxes d'eau, droits de mutation, taxes scolaires	Toujours	Les réponses verbales ou copies du dossier municipal de taxes concernant la propriété sont acceptables. En l'absence de réponses verbales ou de confirmations écrites, un des documents suivants est acceptable : a) comptes de taxes acquittés ; b) confirmation que le prêteur hypothécaire antérieur acquittait les taxes ; ou c) affidavit sans réserve du vendeur selon lequel la totalité des taxes foncières, des taxes d'eau, des droits de mutation et des taxes scolaires des années antérieures ont été acquittés, que les droits relatifs aux améliorations locales (s'il y en a) sont acquittés et à jour et que la situation de l'année en cours est présentée de manière exacte dans l'état des rajustements PLUS un engagement du vendeur à procéder aux rajustements nécessaires. Si les taxes scolaires et foncières municipales concernant une maison ou une copropriété divise neuve n'ont pas encore été l'objet d'une évaluation séparée, il est possible d'obtenir au moment de la clôture de la transaction l'engagement du constructeur à procéder à des rajustements. Pour la revente d'une construction neuve récente, voir http://www.titreplus.ca/lawyersfr/Underwriting.asp ou contactez le Centre de Service à la Clientèle TitrePLUS pour plus d'instructions.
Hypothèques sur un bien personnel	Jamais	
Zonage	Parfois	Si : a) il y a lieu de croire qu'il n'est peut-être pas autorisé d'occuper la propriété à l'année ; ou b) la propriété est un immeuble à logements multiples et le notaire/l'avocat a reçu instruction de fournir une opinion sur la légalité des logements multiples, sauf s'il existe un certificat de localisation indiquant que le zonage autorise une occupation à l'année ou des logements multiples.
Ordres de travaux	Parfois	N'est pas nécessaire dans les cas suivants : a) propriété neuve ; b) copropriété divise ; c) lot entier désigné dans le cadastre du Québec ; d) le notaire/l'avocat confirme auprès de l'acheteur que la propriété a été inspectée et qu'aucune irrégularité n'a été relevée ; ou e) le vendeur donne une garantie sans réserve, survivant à la clôture de la transaction, qu'il n'y a pas d'ordres de travaux. Réponses verbales acceptées.
Ordres de travaux d'électricité, ordres de travaux du Service des incendies/non-conformité rétroactive	Parfois	Dans le cas d'une propriété à logement multiples et lorsqu'une opinion est donnée sur la légalité de la propriété à logements multiples. Mesure non requise dans les cas suivants : a) le notaire/l'avocat confirme auprès de l'acheteur qu'une inspection a été faite et qu'aucune irrégularité n'a été relevée ; ou b) le vendeur donne une garantie sans réserve, survivant à la clôture de la transaction, qu'il n'y a pas d'ordres de travaux et que la propriété s'est conformée aux exigences rétroactives, le cas échéant. Réponses verbales acceptées.
Système septique	Parfois	S'il s'agit d'un système privé, confirmer auprès de l'acheteur qu'une inspection a été faite et qu'aucune irrégularité n'a été relevée.
Ordres de travaux concernant un système d'eau non-desservi par la municipalité	Parfois	S'il existe un système d'eau non-desservi par la municipalité. Mesure non requise si le notaire/l'avocat confirme auprès de l'acheteur qu'une inspection a été faite et qu'aucune irrégularité n'a été relevée.
Servitudes d'un service public, aires protégées du patrimoine naturel ⁹ , accès routier contrôlé	Parfois	Jamais exigé pour un lot entier désigné dans le cadastre du Québec ou pour une copropriété divise ; sinon, mesure requise lorsque des facteurs de risque s'appliquent.
Demandes de renseignements sur les secteurs riverains	Parfois	Lorsque la propriété fait face à un lac ou un cours d'eau (p. ex., réserve dite des « trois chaînes », maison ou structure située à moins de 1 000 pieds de l'eau, irrégularités concernant le fond de l'eau, accrétion littorale, etc.).
Acheteur non-résident ¹⁰	Parfois	Lorsque l'un des acheteurs est un non-résident du Québec et que la propriété est située dans une zone agricole.
RECHERCHES DÉCOULANT DE LA RECHERCHE DE TITRE		
Registraire des Entreprises (CIDREQ)	Jamais	
État concernant la copropriété divise	Parfois	Dans le cas d'une copropriété divise, obtenir et examiner un état à jour, daté d'au moins 60 jours avant la date de clôture de la transaction. S'il s'est écoulé entre 60 et 120 jours depuis la date de la déclaration, contactez le Centre de Service à la Clientèle TitrePLUS pour plus d'instructions.
Conformité aux restrictions contenues dans les servitudes	Parfois	S'il y a des motifs de croire à un cas de non-conformité après discussion avec l'acheteur et, au lieu d'inscrire l'inobservation alléguée à titre d'exception à la protection, établir peut-être s'il y a effectivement non-conformité.
Biens culturels	Parfois	Lorsqu'un avis d'inscription dans le registre des biens culturels est enregistré à l'égard du titre ou que le bien est situé dans une aire protégée ⁸ .

* Il peut être nécessaire de procéder à des recherches différentes dans le cas d'une transaction exigeant une révision manuelle (p. ex., propriété d'une valeur de plus de 1 million de dollars), ou si vous êtes déjà intervenu à l'égard de la propriété. S'il s'agit d'une transaction de nature strictement hypothécaire, consulter « Instructions relatives à la police d'assurance-hypothèque ».

7 En vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, L.R.Q. ch. P-41.1.

8 En vertu de la *Loi sur les biens culturels*, L.R.Q. ch. B-4.

9 En vertu de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, L.R.Q. ch. C-61.01.

10 En vertu de la *Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents*, L.R.Q. ch. A-4.1.