

EXEMPLE - NE COMPTER PAS SUR CE DOCUMENT POUR LA GARANTIE D'ASSURANCE

Numéro de la police : EXEMPLE

Date de la police : EXEMPLE



**Police d'assurance pour
EXEMPLE**

Hypothèque de première rang : EXEMPLE

Assurance LAWPRO^{MD1}

250, rue Yonge
Bureau 3101
Toronto (Ontario)
M5B 2L7
1-800-410-1013
416-598-5899

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

EXEMPLE - NE COMPTER PAS SUR CE DOCUMENT POUR LA GARANTIE D'ASSURANCE

Numéro de la police : EXEMPLE

Date de la police : EXEMPLE

POLICE D'ASSURANCE

Émise par : Assurance LAWPRO

PARTIE I - GARANTIE

La présente POLICE assure vos intérêts dans l'IMMEUBLE décrit à l'Annexe « A » sous réserve :

- des exclusions prévues dans la présente POLICE ;
- des exclusions particulières prévues à l'Annexe « A » (le cas échéant) ; et
- des conditions générales prévues dans la présente POLICE.

Votre garantie est décrite ci-dessous et entre en vigueur à la DATE DE LA POLICE. La présente POLICE ne vous assure pas contre les risques décrits dans la section « Garantie du titre » qui surviennent ou commencent à avoir une incidence sur le TITRE ou l'IMMEUBLE après la DATE DE LA POLICE, à moins d'une mention expresse dans la présente POLICE.

GARANTIE DU TITRE

La présente POLICE vous assure si vous subissez une PERTE RÉELLE en raison de l'un ou l'autre des risques énumérés ci-dessous, sous réserve qu'ils aient une incidence sur votre TITRE à la DATE DE LA POLICE (à l'exception des risques (8) et (15) qui sont assurés s'ils surviennent après la DATE DE LA POLICE) :

Vices de titre

- (1) la possession par n'importe qui d'autre d'un droit de propriété sur votre IMMEUBLE, ou de droits de toute autre nature sur celui-ci, tel que l'atteste le TITRE PUBLIÉ ;
- (2) la possession par n'importe qui d'autre d'un droit quelconque sur votre IMMEUBLE non attesté par le TITRE PUBLIÉ ;
- (3) tout hypothèque légale, priorité ou droit réel attesté par le TITRE PUBLIÉ ;
- (4) tous les hypothèques légales, priorités ou droits réels découlant d'un jugement, d'une taxe d'améliorations locales, d'arriérés de taxes municipales ou scolaires, de droits de mutations ou de factures de services publics impayés ;
- (5) toutes les SERVITUDES réservées à des compagnies d'utilité publique ;
- (6) tout document incorrectement complété, livré ou publié ;
- (7) l'invalidité de votre TITRE en raison d'un acte frauduleux, d'un faux document, d'un abus d'influence ou de l'absence de capacité légale de toute personne ;
- (8) la falsification d'un document après la DATE DE LA POLICE à la suite de quoi une personne autre que vous prétend avoir un droit de propriété ou tout autre droit sur votre IMMEUBLE ;
- (9) l'expropriation de l'ensemble ou d'une partie de votre IMMEUBLE avant la DATE DE LA POLICE ;
- (10) l'impossibilité de faire valoir le caractère exécutoire d'une vente, d'un bail ou d'une hypothèque se rapportant à votre IMMEUBLE, parce que (a) votre TITRE n'est pas négociable ; (b) en raison de toute contravention, écart ou circonstance défavorable qui apparaîtrait sur un certificat de localisation à jour ; ou (c) votre IMMEUBLE est sujet à la juridiction d'une autorité de conservation ou autre autorité semblable qui n'a pas approuvé l'habitation à vocation résidentielle existante à la DATE DE LA POLICE ;

Risques de non-conformité

- (11) toute contravention à une clause restrictive qu'un tribunal ou une autre autorité vous oblige à réparer après la DATE DE LA POLICE ;
- (12) tout avis de contravention, avis de défaut ou ordre de travail émis à la DATE DE LA POLICE, autre qu'une contravention ou un ordre concernant une clôture ou un mur de séparation ;
- (13) tout ordre rendu par un tribunal ou autre autorité après la DATE DE LA POLICE vous obligeant à remédier à l'une ou l'autre des conditions suivantes existantes à la DATE DE LA POLICE : (a) une infraction à un règlement de zonage ; (b) l'absence d'approbation d'une autorité de conservation ou autre pour la structure résidentielle existante ; ou (c) l'absence de permis de construction pour la structure résidentielle existante ;
- (14) tout empiètement ou marge de recul insuffisante qu'un tribunal ou une autre autorité vous oblige à réparer après la DATE DE LA POLICE, à l'exception de ceux qui concernent une clôture ou un mur de séparation ;
- (15) la construction d'une structure, autre qu'une clôture ou un mur de séparation, qui empiète sur votre

EXEMPLE - NE COMPTER PAS SUR CE DOCUMENT POUR LA GARANTIE D'ASSURANCE

Numéro de la police : EXEMPLE

Date de la police : EXEMPLE

IMMEUBLE, effectuée après la DATE DE LA POLICE et par une personne autre que vous ;

- (16) l'impossibilité d'utiliser votre IMMEUBLE comme habitation individuelle à vocation résidentielle, ou comme autre habitation à vocation résidentielle telle que décrite dans le contrat de vente afférent à la TRANSACTION, parce qu'une telle utilisation enfreint un règlement de zonage ;

Accès, autres droits et défauts

- (17) l'absence d'un droit d'accès reconnu par la loi permettant d'atteindre et de quitter votre IMMEUBLE ;
- (18) l'invalidité de toute SERVITUDE en faveur de votre IMMEUBLE et décrite dans le contrat de vente afférent à la TRANSACTION et à l'Annexe « A » ;
- (19) tous les droits découlant d'occupation, de contrats, d'options ou de droits de possession aux termes des dispositions du droit de la famille dans le *Code Civil du Québec* ;
- (20) l'IMMEUBLE ne contient pas d'habitation individuelle à vocation résidentielle ou autre habitation à vocation résidentielle telle que décrite dans le contrat de vente afférent à la TRANSACTION ;
- (21) tous les autres vices ayant une incidence sur votre TITRE pourvu qu'ils ne soient pas autrement exclus par les termes et conditions de la présente POLICE.

GARANTIE DE LA DEFENSE

Nous assurerons votre défense au cours de toute poursuite judiciaire et nous paierons les dépens, les frais juridiques et les autres frais afférents à cette poursuite judiciaire, ou à une partie de celle-ci, qui est engagée contre vous par un tiers pour un risque couvert par la présente POLICE.

Nous pouvons toutefois mettre un terme à notre obligation d'assurer votre défense au cours de cette poursuite en exerçant l'une ou l'autre des options prévues à la PARTIE IV - CONDITIONS DE VOTRE POLICE, si vous nous adressez une demande d'indemnité.

PARTIE II - LIMITES DE NOTRE GARANTIE

OBLIGATION DE PAIEMENT

Notre obligation de paiement à l'égard d'une ou plusieurs demandes d'indemnité présentées en vertu de la présente POLICE se limite à la moindre des deux sommes suivantes :

- (a) votre PERTE RÉELLE ; ou
- (b) le MONTANT DE LA POLICE en vigueur au moment où la demande d'indemnité est présentée ;
- plus la totalité des dépens, des frais juridiques et des autres frais encourus par nous pour assurer la défense contre toute réclamation déposée par un tiers ainsi que le remboursement du loyer versé pour un logement temporaire, et cette limite s'applique sans égard à toutes les autres conditions et dispositions de la présente POLICE.

Si nous réglons ou corrigeons une réclamation, nous n'assumerons aucune responsabilité ultérieure quant à celle-ci à l'exception de toute PERTE RÉELLE qui subsisterait.

RÉDUCTION DE LA GARANTIE

Réduction du MONTANT DE LA POLICE

Le MONTANT DE LA POLICE sera réduit de tous les paiements effectués ou exigés en vertu de la présente POLICE (y compris tout montant que nous verserons à un PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE), à l'exception des dépens, des frais juridiques et des autres frais encourus par nous pour assurer la défense contre toute réclamation déposée par un tiers ainsi que du remboursement du loyer versé pour votre logement temporaire.

Autres raisons pour la réduction

La POLICE constitue le contrat intégral intervenu entre vous et nous. Toute demande d'indemnité que vous déposerez contre nous doit être formulée en vertu de la présente POLICE et sous réserve de ses termes et conditions. Votre garantie sous la présente POLICE sera supprimée ou réduite jusqu'à concurrence du préjudice réel que nous subissons si vous :

- (a) faites quoi que ce soit de nature à porter préjudice à tout droit de recours que vous êtes susceptible d'avoir ;
- (b) faites sciemment une fausse déclaration portant sur un risque garanti par la présente POLICE au notaire ou à l'avocat chargé de la TRANSACTION ;
- (c) négligez de nous aviser promptement de toute demande d'indemnité ; ou

EXEMPLE - NE COMPTER PAS SUR CE DOCUMENT POUR LA GARANTIE D'ASSURANCE

Numéro de la police : EXEMPLE

Date de la police : EXEMPLE

(d) négligez de nous prêter l'assistance requise dans le traitement d'une demande d'indemnité en vertu de la présente POLICE.

GARANTIE DE PROTECTION CONTRE L'INFLATION

Le MONTANT DE LA POLICE augmentera de manière à refléter toute augmentation de la juste valeur marchande de l'IMMEUBLE à la date où vous présentez votre demande d'indemnité en vertu de la présente POLICE, et ce, jusqu'à concurrence de deux fois le MONTANT DE LA POLICE initial mentionné à l'Annexe « A ».

PARTIE III - EXCLUSIONS DES GARANTIES

La présente POLICE ne vous assure pas si vous subissez une PERTE RÉELLE à cause de l'un ou l'autre des risques énumérés ci-dessous :

- (1) l'exercice de pouvoirs réglementaires ou discrétionnaires par les gouvernements, l'applicabilité ou la violation de toute loi ou de tout règlement municipal, décret, code, règle ou réglementation. Cela comprend, mais n'est pas limité à, toute loi ou tout règlement municipal, décret, code, règle ou réglementation concernant l'utilisation du sol, les améliorations apportées à l'IMMEUBLE, le lotissement des terres et le contrôle des régions écologiquement sensibles. La présente exclusion ne limite en rien la Garantie du titre fournie pour :
 - (a) tout risque garanti par les points (4), (5), (9), (10)(b) ou (c), (12) à (14), (16) ou (17) des dispositions de la « Garantie du titre » de la présente POLICE ;
 - (b) toute violation ou tout acte de poursuite apparaissant au TITRE PUBLIÉ et se rapportant à une question exclue ci-dessus ;
 - (c) toute infraction aux dispositions régissant les lotissements dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;
 - (d) tout accord de lotissement, d'aménagement ou tout accord afférent ;
- (2) l'existence ou la présence de toute substance dangereuse sur l'IMMEUBLE ou la violation de toute loi ou de tout règlement municipal, décret, code, règle ou réglementation concernant l'environnement, à moins qu'une mention expresse à cet effet n'apparaisse sur le TITRE PUBLIÉ ;
- (3) l'impossibilité d'utiliser l'IMMEUBLE ou d'ériger des constructions sur l'IMMEUBLE, exception faite des dispositions prévues au point (16) de la Garantie du titre de la présente POLICE ;
- (4) toute revendication territoriale autochtone touchant votre IMMEUBLE ;
- (5) tout risque de titre :
 - (a) créé, permis, accepté ou autrement reconnu par vous ; ou
 - (b) CONNU de vous mais non du notaire ou de l'avocat chargé par vous de la TRANSACTION et non révélé par le TITRE PUBLIÉ.

PARTIE IV - CONDITIONS DE VOTRE POLICE

DÉFINITIONS

Dans la présente POLICE, certains mots ont été écrits en majuscules pour indiquer qu'ils ont le sens particulier mentionné ci-dessous :

« PERTE RÉELLE » désigne toute perte financière directe subie par vous ou par tout PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE :

- (a) en raison d'une diminution de la valeur de votre TITRE ou de l'IMMEUBLE ;
- (b) pour rendre votre IMMEUBLE conforme à l'un ou l'autre des risques de titre exposés aux points (11) à (16) de votre Garantie du titre et, en ce qui concerne le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE, les points (6) à (11) de la Garantie hypothécaire ; ou
- (c) découlant directement d'un retard dans la vente ou la location de votre IMMEUBLE, ou dans la constitution d'une hypothèque sur celui-ci.

« CESSIONNAIRE CORPORATIF » désigne tout cessionnaire des intérêts du PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE dans l'IMMEUBLE après que le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE soit devenu le PROPRIÉTAIRE FONCIER, pourvu que le cessionnaire soit (i) une société mère ou filiale en propriété exclusive du PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE, ou (ii) l'un de ses successeurs corporatifs par effet de la loi et non à la suite d'un achat.

EXEMPLE - NE COMPTER PAS SUR CE DOCUMENT POUR LA GARANTIE D'ASSURANCE

Numéro de la police : **EXEMPLE**

Date de la police : **EXEMPLE**

« SERVITUDE »	désigne un droit ou un droit de passage sur l'IMMEUBLE (ou d'autres immeubles) habitant une ou plusieurs personnes à utiliser ledit IMMEUBLE à des fins établies.
« AMÉLIORATION EXISTANTE »	désigne toute amélioration existante de l'IMMEUBLE à la DATE DE LA POLICE et comprend tout aménagement paysager existant.
« CONNU » ou « CONNAISSANCE »	désigne la connaissance réelle, mais non une connaissance ou un avis qui pourrait être présumé en raison du TITRE PUBLIÉ.
« IMMEUBLE »	désigne l'immeuble décrit à l'Annexe « A » de la présente POLICE, incluant les fonds de terre et les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.
« PROPRIÉTAIRE FONCIER »	désigne le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE après qu'il soit devenu le propriétaire de l'IMMEUBLE tel que décrit à la section « Prolongation de la garantie hypothécaire » de la présente POLICE.
« DROITS MINIERS »	désigne tout bail, subvention, exception ou réserve de minéraux ou de droits miniers qui figurent sur le TITRE PUBLIÉ.
« HYPOTHÈQUE »	désigne les hypothèque(s) grevant l'IMMEUBLE en faveur du PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE qui servent à garantir la TRANSACTION.
« PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE »	désigne le(s) prêteur(s) décrit(s) à l'Annexe « A » qui procurent des prêt(s) hypothécaire(s) dans le cadre de la TRANSACTION ainsi que tout assureur de ou des hypothèques habilité à émettre des polices d'assurance hypothèque au Canada.
« POLICE »	désigne la présente police d'assurance ainsi que l'annexe ou les annexes ci-jointe(s) et tout avenant, le cas échéant. La présente police n'est pas complète sans l'Annexe « A ».
« DATE DE LA POLICE »	désigne la date de la police décrite à l'Annexe « A ».
« MONTANT DE LA POLICE »	désigne le montant indiqué comme étant le montant de la police à l'Annexe « A », pourvu que le montant de la police corresponde pour le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE, au plus élevé des montants suivants : le montant de la police indiqué à l'Annexe « A » ou 125 % du capital de l'HYPOTHÈQUE du PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE indiqué à l'Annexe « A ».
« TITRE PUBLIÉ »	désigne les documents concernant l'IMMEUBLE, publiés, établis et conservés en vertu du <i>Code Civil du Québec</i> et de la <i>Loi sur le cadastre</i> .
« TITRE »	désigne votre participation dans l'IMMEUBLE.
« TRANSACTION »	désigne votre achat de l'IMMEUBLE ainsi que les prêts hypothécaires obtenus relativement à votre achat, tel que décrit à l'Annexe « A ».

PROLONGATION DE LA GARANTIE

La présente POLICE vous protégera aussi longtemps que vous posséderez votre IMMEUBLE. Si vous vendez votre IMMEUBLE, vous continuerez d'être assuré en vertu de la présente POLICE aussi longtemps que vous :

- serez responsable des engagements contractuels pris par vous à l'égard d'un risque garanti en vertu de la présente POLICE ou qui sont prévus par le *Code Civil du Québec* ou la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* ; ou

EXEMPLE - NE COMPTER PAS SUR CE DOCUMENT POUR LA GARANTIE D'ASSURANCE

Numéro de la police : EXEMPLE

Date de la police : EXEMPLE

- (b) serez titulaire d'une hypothèque en raison du fait que vous avez accordé un prêt hypothécaire à quiconque vous a acheté l'IMMEUBLE. Si vous réacquiessez le TITRE par suite d'un recours hypothécaire ou d'une autre manière impliquant la radiation de l'hypothèque, la présente POLICE continuera de vous assurer aussi longtemps que vous posséderez l'IMMEUBLE. La présente POLICE assure également tout successeur ou ayant droit à l'hypothèque dont vous avez repris les droits, mais tout tel successeur ou ayant droit sera assujéti à nos droits de recours et de défense contre vous ou contre tout successeur ou ayant droit intervenant.

La présente POLICE continuera d'assurer (sous réserve des recours ou moyens de défense que nous pourrions avoir contre vous) :

- (a) quiconque héritera de votre IMMEUBLE ;
- (b) votre conjoint (tel que défini en vertu des lois de la province où l'IMMEUBLE est situé) si vous transférez le TITRE à celui-ci ;
- (c) votre enfant (tel que défini en vertu des lois de la province où l'IMMEUBLE est situé) si vous transférez le TITRE à l'un ou plusieurs de vos enfants ;
- (d) tout fiduciaire à qui vous transférez le TITRE (ou un fiduciaire successeur) après la DATE DE LA POLICE, si vous êtes le constituant de la fiducie ; ou
- (e) tout bénéficiaire en vertu de la fiducie à qui le TITRE est transféré à votre décès en vertu des dispositions de la fiducie.

Les dispositions relatives à la « Prolongation de la garantie » contenues dans la présente POLICE ne prolongent pas la DATE DE LA POLICE ni ne couvrent des risques survenant après la DATE DE LA POLICE, sauf en cas de mention expresse dans les dispositions relatives à la « Garantie du titre » ou la « Garantie hypothécaire » de la présente POLICE.

SI VOUS PRÉSENTEZ UNE DEMANDE D'INDEMNITÉ

Vous devez nous faire parvenir un avis de sinistre

Vous devez nous aviser par écrit de toute réclamation déposée contre votre TITRE ou de toute demande d'indemnité que vous êtes susceptible de présenter en vertu de la présente POLICE dès qu'il vous sera raisonnablement possible de le faire après en avoir été informé vous-même. Votre avis doit être livré à nos bureaux et comprendre une explication de la nature de la demande d'indemnité ainsi qu'une copie des documents qui l'appuient.

Afin de traiter correctement la demande d'indemnité, nous exigerons de vous que vous :

- (a) collaboriez pleinement à notre enquête concernant la demande d'indemnité et à l'introduction de toute poursuite judiciaire ;
- (b) nous fournissiez une copie de tous les documents que nous vous demanderons ;
- (c) répondiez à des questions sous serment au besoin ; et
- (d) nous donniez accès à votre IMMEUBLE.

Nos choix lorsque vous nous faites parvenir un avis de sinistre

Après avoir reçu votre avis de sinistre ou avoir été mis au courant de toute autre manière d'une demande d'indemnité dont nous sommes responsables, nous pouvons, à notre discrétion, entreprendre l'une ou l'autre des actions suivantes :

- (a) régler la réclamation portant sur votre TITRE ;
- (b) réparer, remplacer ou déplacer tout bâtiment, structure ou amélioration apportée à l'IMMEUBLE ;
- (c) enlever complètement tout bâtiment, structure ou amélioration apportée à l'IMMEUBLE et vous dédommager de toute diminution de la valeur de l'IMMEUBLE qui en découle ;
- (d) négocier le règlement de toute réclamation déposée contre votre TITRE ;
- (e) engager des poursuites ou assurer la défense à une poursuite judiciaire relative à la demande d'indemnité ;
- (f) vous verser le montant prévu par la présente POLICE ;
- (g) engager toute autre action destinée à vous protéger ;
- (h) annuler la présente POLICE en payant le MONTANT DE LA POLICE en vigueur au moment de la demande d'indemnité ainsi que les seuls dépens, frais juridiques et autres frais encourus jusqu'au moment où nous sommes dans l'obligation de vous verser un montant quelconque.

Si nous engageons des poursuites ou si nous assurons la défense au cours d'une quelconque poursuite judiciaire, nous sommes en droit de :

EXEMPLE - NE COMPTER PAS SUR CE DOCUMENT POUR LA GUARANTIE D'ASSURANCE

Numéro de la police : EXEMPLE

Date de la police : EXEMPLE

- (a) choisir le notaire et/ou l'avocat ;
- (b) interjeter appel de toute décision jusqu'à la juridiction la plus élevée, à notre discrétion ; et
- (c) attendre que le jugement définitif soit rendu avant de régler votre demande d'indemnité.

Si vous encourez des coûts, frais juridiques et autres dépenses dans le cadre d'un règlement, nous ne vous rembourserons ces sommes que si elles ont été approuvées par nous au préalable.

Si vous ne pouvez occuper l'IMMEUBLE en raison d'un risque garanti en vertu de la présente POLICE et que vous louez un logement à prix raisonnable, nous vous rembourserons le loyer réel jusqu'à ce que vous puissiez occuper l'IMMEUBLE ou que nous procédions au règlement de votre demande d'indemnité.

Paiements en vertu de la présente POLICE

Nous vous rembourserons directement les menues dépenses payées par vous et garanties en vertu de la présente POLICE. Tout autre paiement effectué en vertu de la présente POLICE le sera d'abord au(x) PRÊTEUR(S) HYPOTHÉCAIRE(S) selon le rang de leur(s) HYPOTHÈQUE(S) et une fois ces HYPOTHÈQUES remboursées intégralement, les sommes restantes vous seront versées.

Cession de vos droits

Lorsque nous réglons une demande d'indemnité, nous possédons l'ensemble des droits que vous possédiez contre toute personne ou propriété reliée à la demande. Vous êtes tenu de nous céder ces droits si nous vous le demandons et vous ne devez poser aucun acte susceptible de porter préjudice à ces droits. Vous devez également nous permettre de faire usage de votre nom dans l'exercice de ces droits.

Nous n'encourons aucune responsabilité envers vous pour tout défaut d'exercer ces droits ou de récupérer tout montant récupérable en vertu de ceux-ci.

Avec les sommes récupérées suite à l'exercice de ces droits, nous paierons toute portion de votre PERTE RÉELLE que nous n'avons pas déjà payée. Nous sommes en droit de conserver le reste de l'argent récupéré.

INCESSIBILITÉ DE LA POLICE

Seules les personnes désignées à l'Annexe « A » sont assurées en vertu de la présente POLICE, à moins que quelqu'un d'autre n'ait droit à la garantie offerte en vertu des dispositions de « Prolongation de la garantie » de la présente POLICE.

PARTIE V - DISPOSITIONS HYPOTHÉCAIRES

APPLICABILITÉ GÉNÉRALE

Sous réserve des dispositions expresses prévues en vertu des présentes dispositions hypothécaires, les conditions générales ainsi que les exclusions générales et particulières prévues dans la présente POLICE s'appliquent également à tout PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

La présente POLICE assure tout PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE qui subit une PERTE RÉELLE en vertu de son HYPOTHÈQUE par suite de l'un ou l'autre des risques suivants à la DATE DE LA POLICE (sauf pour les risques (3) et (4) qui sont assurés s'ils surviennent après la DATE DE LA POLICE) :

- (1) le fait que le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE ne possède pas, sur l'IMMEUBLE, les droits hypothécaires décrits à l'Annexe « A » ;
- (2) le défaut de publier, ou d'assurer la publication de, tout document exigé pour procéder au financement visé par l'HYPOTHÈQUE du PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE aux fins de la TRANSACTION ;
- (3) tout hypothèque légale de construction découlant d'une amélioration ou de travaux sur l'IMMEUBLE, pour lequel le contrat et le début des travaux suit la DATE DE LA POLICE, et qui n'est pas financé en entier ou en partie par le produit de l'HYPOTHÈQUE ;
- (4) la falsification après la DATE DE LA POLICE (a) d'une cession, d'une renonciation, d'un acquittement partiel ou entier, cession de priorité ou modification de l'HYPOTHÈQUE, ou (b) si le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE est devenu PROPRIÉTAIRE FONCIER, tout instrument par lequel le TITRE est censé avoir été transféré ;

EXEMPLE - NE COMPTER PAS SUR CE DOCUMENT POUR LA GARANTIE D'ASSURANCE

Numéro de la police : **EXEMPLE**

Date de la police : **EXEMPLE**

- (5) toute clause, condition ou restriction sur le TITRE PUBLIÉ qui fait en sorte que (a) l'HYPOTHÈQUE est sans effet, subordonné ou éteint, ou que sa validité, sa priorité ou son caractère exécutoire est compromis ; (b) une hypothèque légale dont le montant correspond à une somme déterminée ; ou (c) une charge privée ou une cotisation ;
- (6) toute inexécution d'une clause restrictive ;
- (7) tout empiètement (autre qu'une clôture ou un mur de séparation) des AMÉLIORATIONS EXISTANTES sur une propriété contiguë ou sur une SERVITUDE, ou des améliorations existantes situées sur une propriété contiguë sur l'IMMEUBLE ;
- (8) l'impossibilité d'utiliser l'IMMEUBLE comme habitation à vocation résidentielle parce qu'une telle utilisation enfreint des DROITS MINIERS ;
- (9) l'impossibilité d'utiliser l'habitation à vocation résidentielle existante, en entier ou en partie, parce qu'une telle utilisation enfreint une clause restrictive, une SERVITUDE ou des DROITS MINIERS ;
- (10) tout dommage à une AMÉLIORATION EXISTANTE qui découle (a) de l'utilisation d'une SERVITUDE aux fins accordées ou réservées ; ou (b) de DROITS MINIERS ;
- (11) toute infraction au règlement de zonage applicable ;
- (12) l'IMMEUBLE n'a pas l'adresse municipale mentionnée dans l'Annexe « A », le cas échéant ;
- (13) le défaut du notaire ou de l'avocat d'aviser le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE (a) de la non-conformité de la TRANSACTION aux dispositions du Code Criminel canadien se rapportant à la légalité du taux d'intérêt ; ou (b) de l'invalidité, de l'inexigibilité ou de l'absence de rang de l'HYPOTHÈQUE en raison de ses dispositions qui prévoient (i) des intérêts sur l'intérêt ; (ii) des changements dans le taux d'intérêt ; ou (iii) l'ajout de l'intérêt impayé au capital du prêt ;
- (14) l'inexigibilité de l'HYPOTHÈQUE, ou de toute garantie contenue dans l'HYPOTHÈQUE, tel que déterminé par un tribunal ou autre autorité en raison de conseils juridiques indépendants insuffisants ou inadéquats ;
- (15) le droit revenant à quelqu'un d'autre d'approuver un acheteur ou un occupant éventuel ;
- (16) n'importe lequel des risques figurant à la Garantie du titre.

En outre, tout PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE a également droit à la Garantie de la défense décrite ci-dessus pour toute demande d'indemnité ayant une incidence sur l'HYPOTHÈQUE et découlant d'un risque garanti par la présente POLICE.

EXCLUSIONS

En plus des exclusions mentionnées ailleurs dans la présente POLICE, la présente POLICE n'assure pas le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE si celui-ci subit une PERTE RÉELLE en raison de l'un ou l'autre des risques suivants :

- (1) toute loi, règlement, ordre, code ou règlement édicté par le gouvernement (y compris, mais sans s'y restreindre, les règlements de zonage) qui restreint, régit, interdit ou se rapporte (i) à l'utilisation du sol ; (ii) aux améliorations apportées à l'IMMEUBLE ; (iii) au lotissement des terres ; ou (iv) au contrôle des régions écologiquement sensibles. Cette exclusion ne limite en rien la garantie se rapportant à :
 - (a) tout risque couvert par les points (4), (5), (9), (10)(b) ou (c), (12) à (14), (16) ou (17) de la Garantie du titre de la présente POLICE ;
 - (b) tout risque couvert par le point (11) de la Garantie hypothécaire de la présente POLICE ;
 - (c) toute infraction ou acte de poursuite attesté par le TITRE PUBLIÉ se rapportant à une exclusion mentionnée ci-haut ;
 - (d) toute infraction aux dispositions régissant les lotissements dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;
ou
 - (e) tout accord de lotissement ou d'aménagement ou tout accord y afférent.
- (2) tout pouvoir réglementaire des gouvernements qui n'est pas exclu par le point (1) ci-haut, sauf dans la mesure où un avis de l'exercice de ce pouvoir ou un avis de vice, hypothèque légale, priorité ou droit réel qui découle d'une infraction ou d'une infraction présumée touchant l'IMMEUBLE est attesté par le TITRE PUBLIÉ à la DATE DE LA POLICE. Cette exclusion ne limite en rien la garantie se rapportant à :
 - (a) tout risque de titre couvert par les points (4), (5), (9), (10)(b) ou (c), (12) à (14), (16) ou (17) de la Garantie du titre de la présente POLICE ;
 - (b) tout risque couvert par le point (11) ou (13)(a) de la Garantie hypothécaire de la présente POLICE ;
 - (c) toute infraction ou acte de poursuite attesté par le TITRE PUBLIÉ se rapportant à une exclusion mentionnée ci-haut ;
 - (d) toute infraction aux dispositions régissant les lotissements dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

EXEMPLE - NE COMPTER PAS SUR CE DOCUMENT POUR LA GARANTIE D'ASSURANCE

Numéro de la police : **EXEMPLE**

Date de la police : **EXEMPLE**

ou

- (e) tout accord de lotissement ou d'aménagement ou tout accord y afférent.
- (3) le défaut de l'hypothèque ou du PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE de se conformer aux lois sur la protection du consommateur ou aux lois régissant son droit d'exercer son activité dans la province où l'IMMEUBLE est situé. Cette exclusion ne limite en rien la Garantie hypothécaire prévue au point (13)(a) ;
- (4) des dispositions préimprimées ou générales contenues dans le formulaire de prêt hypothécaire du PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE, à moins que ces dispositions n'invalident le droit réel sur l'IMMEUBLE créé par l'hypothèque, auquel cas la présente exclusion ne s'appliquera pas. Cette exclusion ne limite pas la Garantie hypothécaire prévue au point (13)(b) ;
- (5) toute perte qui n'aurait pas été subie si la juste valeur avait été payée pour l'HYPOTHÈQUE.

La Garantie hypothécaire offerte en vertu de la présente POLICE n'est pas assujettie au point (1) de la PARTIE III — EXCLUSIONS DES GARANTIES. De plus, la Garantie hypothécaire offerte en vertu de la présente POLICE :

- (a) n'est pas assujettie au point (5) de la PARTIE III — EXCLUSIONS DES GARANTIES, et
- (b) ne sera ni supprimée ni réduite en raison des préjudices réels décrits dans les dispositions de la présente POLICE intitulées « Autres raisons pour la réduction » de la section « Réduction de la garantie », à moins que l'exclusion en question ne s'applique directement au PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE ou que le préjudice réel ne soit causé par lui ou par vous et lui.

RÉDUCTION DE GARANTIE POUR LE PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE

Les dispositions intitulées « Réduction du MONTANT DE LA POLICE » de la section « Réduction de la garantie » ne s'appliquent pas au PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE. Dans le cas du PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE, le MONTANT DE LA POLICE sera réduit de :

- (a) tout paiement versé ou devant être versé par nous en vertu de la présente POLICE, sauf pour (i) les dépens, les frais juridiques et les autres frais que nous encourons pour assurer la défense contre toute réclamation déposée par un tiers, et (ii) tout paiement que nous versons avant que le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE ne devienne le PROPRIÉTAIRE FONCIER qui ne réduit pas la dette en vertu de l'HYPOTHÈQUE ; et
- (b) tout paiement de capital versé au PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE par une personne en vertu de l'HYPOTHÈQUE.

Si le MONTANT DE LA POLICE est réduit de la façon décrite ci-haut, il peut être augmenté par les intérêts à échoir et les avances versées pour protéger l'HYPOTHÈQUE, plus l'intérêt sur ces montants, mais il n'excédera pas le montant défini à la PARTIE IV — CONDITIONS DE VOTRE POLICE de la présente POLICE.

PROLONGATION DE LA GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

En sus des dispositions relatives à la « Prolongation de la garantie » mentionnées ailleurs dans la présente POLICE, la présente POLICE assure le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE aussi longtemps que l'HYPOTHÈQUE constitue un droit réel sur l'IMMEUBLE, sans égard au fait que :

- (a) la durée de l'HYPOTHÈQUE est renouvelée ou prolongée de temps à autre ;
- (b) les dispositions de l'HYPOTHÈQUE sont modifiées ; ou
- (c) le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE a accordé une quittance ou substitué la responsabilité personnelle de tout débiteur ou garant ou de toute garantie collatérale,

pourvu que (i) la validité, le rang ou l'exigibilité de l'HYPOTHÈQUE ne soit pas touché, et (ii) si le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE avait pris CONNAISSANCE d'une réclamation en vertu de la présente POLICE ou de tout renseignement ayant une incidence défavorable sur la validité, le rang ou l'exigibilité de l'HYPOTHÈQUE au moment où l'une des actions ci-dessus a eu lieu, aucune garantie en vertu de la présente POLICE ne sera accordée dans la mesure où nos droits de subrogation ont été affectés.

La présente POLICE continuera d'assurer tout successeur ou ayant droit du PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE. Tout successeur ou ayant droit sera assujetti aux droits de recours que nous sommes susceptibles d'avoir contre le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE ou contre tout successeur ou ayant droit ou à la possibilité d'assurer notre défense au cours de toute poursuite engagée par le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE ou par un successeur ou ayant droit, à moins que le successeur ou ayant droit soit un acheteur de bonne foi de l'HYPOTHÈQUE ayant acheté sans connaître la question ou le fait donnant lieu au droit de recours ou à la défense à l'encontre du PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE, de

EXEMPLE - NE COMPTER PAS SUR CE DOCUMENT POUR LA GARANTIE D'ASSURANCE

Numéro de la police : EXEMPLE

Date de la police : EXEMPLE

son successeur ou de son ayant droit.

Si le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE vend l'IMMEUBLE en vertu de l'HYPOTHÈQUE, ou s'il devient le propriétaire de l'IMMEUBLE à la suite d'un recours hypothécaire ou par d'autres moyens impliquant une radiation de l'HYPOTHÈQUE, le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE et tout CESSIONNAIRE CORPORATIF continueront d'être assurés en vertu de la présente POLICE aussi longtemps qu'ils :

- (a) seront propriétaires de l'IMMEUBLE ;
- (b) seront responsables des engagements contractuels qu'ils donnent relativement à un risque assuré en vertu de la présente POLICE ou prévus au *Code Civil du Québec* ou à la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* ; ou
- (c) seront titulaires d'une hypothèque en raison du fait qu'ils ont accordé un prêt hypothécaire à quelqu'un ayant acquis l'IMMEUBLE du PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE ou d'un CESSIONNAIRE CORPORATIF. Si le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE ou le CESSIONNAIRE CORPORATIF rachète l'IMMEUBLE à la suite d'un recours hypothécaire ou par d'autres moyens impliquant une radiation de cette hypothèque, la présente POLICE continuera de l'assurer aussi longtemps que le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE ou le CESSIONNAIRE CORPORATIF sera propriétaire de l'IMMEUBLE. La présente POLICE assure également tout successeur ou ayant droit de l'hypothèque accordée par le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE ou le CESSIONNAIRE CORPORATIF, mais tout successeur ou ayant droit sera assujéti aux droits de recours que nous sommes susceptibles d'avoir contre le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE, le CESSIONNAIRE CORPORATIF ou contre tout successeur ou ayant droit intervenant.

EXEMPLE - NE COMPTER PAS SUR CE DOCUMENT POUR LA GARANTIE D'ASSURANCE

Numéro de la police : EXEMPLE

Date de la police : EXEMPLE

ANNEXE « A »

CARACTÉRISTIQUES DE L'ASSURANCE

Émise par : Assurance LAWPRO^{MD1}

Date de la police : EXEMPLE

Numéro de la police : EXEMPLE

Version de la police : 3.0

Montant de la police : EXEMPLE

Prime+ : EXEMPLE

+(frais de traitement ou taxes en sus)

Nom du représentant d'assurances :

EXEMPLE

Nom de l'assuré ou des assurés et du ou des propriétaire(s) inscrit(s) :

EXEMPLE

Intérêts du ou des propriétaire(s) inscrit(s) : Droit de propriété

EXEMPLE

Prêteur(s) hypothécaire(s) et rang de l'hypothèque :

EXEMPLE

TRANSACTION

Nom du notaire ou de l'avocat : EXEMPLE

Numéro d'Assurance LAWPRO : EXEMPLE

Nom du cabinet : EXEMPLE

Numéro de dossier : EXEMPLE

Achat : EXEMPLE

Prêt(s) hypothécaire(s) par : EXEMPLE

IMMEUBLE

Description officielle : EXEMPLE

Adresse de la propriété : EXEMPLE

Matricule : EXEMPLE

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

EXEMPLE - NE COMPTER PAS SUR CE DOCUMENT POUR LA GARANTIE D'ASSURANCE

Numéro de la police : EXEMPLE

Date de la police : EXEMPLE

SERVITUDES ASSURÉES EN FAVEUR DE VOTRE IMMEUBLE

EXEMPLE

EXCLUSIONS PARTICULIÈRES

La présente POLICE ne comporte aucune garantie contre les PERTES RÉELLES (et nous ne paierons pas les dépens, les frais juridiques et les autres frais ni ne rembourserons le loyer du logement temporaire) qui découlent de :

- EXEMPLE

L'énumération de clauses restrictives ci-dessus ne restreint nullement la garantie offerte en vertu du point (11) de la Garantie du titre ou du point (6) de la Garantie hypothécaire, à l'exception de tout cas de non-conformité à la DATE DE LA POLICE :

- (i) noté expressément ci-dessus ; ou
- (ii) se rapportant à l'exclusion relative au certificat de localisation (le cas échéant) figurant à la présente Annexe « A ».

Chaque exclusion particulière prévue à la présente Annexe « A » est indépendante et l'inclusion d'une exclusion particulière à la présente Annexe « A » ne restreint ni ne limite par ailleurs l'applicabilité de toute autre exclusion particulière notée à la présente Annexe « A ».

La garantie d'un PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE :

- (a) en vertu de la présente POLICE n'est ni limitée ni restreinte par l'inclusion de la documentation afférente à la garantie du PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE aux exclusions particulières prévues à la présente Annexe « A » ;
et
- (b) en vertu des points (7) à (10) de la Garantie hypothécaire n'est ni limitée ni restreinte par l'énumération de toute servitude ou droits miniers aux exclusions particulières prévues à l'Annexe « A », sauf en cas de mention expresse ci-dessus.

EXEMPLE - NE COMPTER PAS SUR CE DOCUMENT POUR LA GARANTIE D'ASSURANCE

Numéro de la police : **EXEMPLE**

Date de la police : **EXEMPLE**

**AVENANT RELATIF À LA PROTECTION SUPPLÉMENTAIRE POUR
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS**

1. Les risques suivants sont ajoutés, en vertu du présent avenant, à la section « Garantie du titre » de la « PARTIE I – GARANTIE » de la POLICE :

Protection supplémentaire

- (22) toute autre personne ayant un droit de propriété dans votre TITRE postérieurement à la DATE DE LA POLICE ;
- (23) toute autre personne ayant un droit affectant votre TITRE après la DATE DE LA POLICE en raison d'une location, d'un contrat ou d'une option ;
- (24) une personne usurpant votre identité ou posant un autre acte frauduleux après la DATE DE LA POLICE, faisant en sorte que quelqu'un d'autre que vous prétend avoir un droit de propriété ou un intérêt dans votre IMMEUBLE ;
- (25) toute autre personne bénéficiant d'une SERVITUDE à l'encontre de votre IMMEUBLE après la DATE DE LA POLICE ;
- (26) après la DATE DE LA POLICE, une autorité gouvernementale ayant juridiction vous impose un impôt foncier supplémentaire sur l'IMMEUBLE eu égard à une période antérieure à la DATE DE LA POLICE ;
- (27) vos améliorations en place, le cas échéant (ou encore le remplacement ou la modification de celles-ci, effectuée après la DATE DE LA POLICE), endommagées en raison de l'exercice, après la DATE DE LA POLICE, d'un droit d'utilisation de la surface de l'IMMEUBLE pour l'extraction ou la mise en valeur de minéraux, d'eau ou de tout autre substance, même si ces droits étaient réservés ou faisaient l'objet d'une exception dans la description de l'IMMEUBLE, ou s'ils faisaient l'objet d'une exclusion particulière aux termes de l'annexe « A » ;
- (28) toute autre personne disposant du droit de limiter votre utilisation de l'IMMEUBLE, que ce droit affecte le TITRE de l'IMMEUBLE à la DATE DE LA POLICE ou encore qu'il concerne une période postérieure à la DATE DE LA POLICE ;
- (29) vous perdez votre TITRE ou celui-ci vous est retiré en raison d'une rupture d'engagement, de condition ou de limitation avant l'acquisition de votre TITRE, même si l'engagement, la condition ou la limitation en question fait l'objet d'une exclusion particulière aux termes de l'annexe « A » ;
- (30) les améliorations en place, le cas échéant, avec l'adresse municipale indiquée à l'annexe « A » ne se trouvent pas sur l'IMMEUBLE à la DATE DE LA POLICE ;
- (31) vous êtes contraint de retirer une structure en place sur votre IMMEUBLE ou de remédier à celle-ci (le cas échéant) parce qu'elle empiète sur une SERVITUDE, même si cette SERVITUDE fait l'objet d'une exclusion particulière en vertu de l'annexe « A » ;
- (32) votre structure en place (le cas échéant) a été endommagée en raison de l'exercice d'un droit d'entretien ou d'utilisation de toute SERVITUDE affectant l'IMMEUBLE, même si cette SERVITUDE fait l'objet d'une exclusion particulière en vertu de l'annexe « A ».
2. Les descriptions des risques suivants de la section « Garantie du titre » de la « PARTIE I – GARANTIE » de la POLICE sont, en vertu du présent avenant, supprimées et remplacées comme suit :
- (13) toute ordonnance d'un tribunal ou d'une autre autorité après la DATE DE LA POLICE vous contraignant à remédier à l'une ou à plusieurs des conditions suivantes en vigueur à la DATE DE LA POLICE : (a) une violation d'un règlement de zonage, d'une norme de bâtiment ou du code de bâtiment d'une autorité gouvernementale compétente ; (b) l'absence d'autorisation d'une société d'aménagement ou d'un organisme semblable pour les améliorations en place ou pour toute partie de celles-ci ; ou (c) l'absence d'un permis de construction pour les améliorations en place, ou pour toute partie de celles-ci ;

EXEMPLE - NE COMPTER PAS SUR CE DOCUMENT POUR LA GARANTIE D'ASSURANCE

Numéro de la police : EXEMPLE

Date de la police : EXEMPLE

(17) l'absence de droit dûment publié relatif à un droit d'accès existant pour véhicules ou pour piétons, le cas échéant, et permettant d'accéder ou de sortir de l'IMMEUBLE, ou l'absence de tels accès, si l'IMMEUBLE est enclavé par d'autres propriétés et ne dispose d'aucun accès reconnu par un droit publié ;

(21) tout autre défaut dans votre TITRE à la DATE DE LA POLICE ou après celle-ci, du moment qu'il ne soit pas exclu par les termes et conditions de la POLICE ;

3. Les termes suivants de la section « Garantie du titre » de la « PARTIE I – GARANTIE » de la POLICE sont, en vertu des présentes, supprimés et remplacés par les termes suivants :

Suppression : (à l'exception des risques (8) et (15) qui sont assurés s'ils surviennent après la DATE DE LA POLICE)

Remplacement : (à l'exception des risques (8), (15) et (21) à (28) qui sont assurés s'ils surviennent après la DATE DE LA POLICE)

4. La description de l'exception suivante à l'exclusion (1) de la « PARTIE III – EXCLUSIONS DES GARANTIES » de la POLICE est, en vertu des présentes, supprimée et remplacée par la disposition suivante :

(1)(b) toute procédure relative à une violation ou à une exécution forcée divulguée par le TITRE PUBLIÉ à la DATE DE LA POLICE qui est en relation avec une matière exclue ci-dessus ;

5. La définition de « PERTE RÉELLE » dans la « PARTIE IV – CONDITIONS DE VOTRE POLICE » de la POLICE est amendée, en vertu des présentes, en ajoutant les mots, « ou (31) » après les mots, « points (11) à (16) ».

6. La définition de « TRANSACTION » dans la « PARTIE IV – CONDITIONS DE VOTRE POLICE » de la POLICE est supprimée et remplacée, en vertu des présentes, par la disposition suivante :

« TRANSACTION » signifie votre acquisition de l'IMMEUBLE et le financement hypothécaire qui y est relié, tel que décrit dans l'annexe « A », ou lorsqu'aucun propriétaire assuré et enregistré n'est mentionné à l'annexe « A » de la POLICE, l'acquisition par le PRÊTEUR HYPOTHÉCAIRE d'une HYPOTHÈQUE sur l'IMMEUBLE, telle que décrite dans l'annexe « A ».

7. La disposition suivante est ajoutée à la section intitulée, « Nos choix lorsque vous nous faites parvenir un avis de sinistre » de la « PARTIE IV – CONDITIONS DE VOTRE POLICE » de la POLICE :

Nous vous rembourserons les frais qu'entraîne le déplacement hors de l'IMMEUBLE de biens personnels que vous avez le droit de déplacer, y compris leur transport et entreposage à une distance maximale de cinquante (50) kilomètres de l'IMMEUBLE, et la réparation de tout dommage subi par ces biens personnels suite à ce déplacement. Le montant que nous payerons aux termes de ce paragraphe de la POLICE est limité à la valeur des biens personnels avant leur déplacement.

Le présent avenant fait partie intégrale de la présente POLICE et est assujéti à l'ensemble des conditions et des dispositions de la POLICE, y compris de tous les autres avenants. Le présent avenant ne saurait :

- modifier de quelque manière que ce soit les conditions et les dispositions de la POLICE, y compris de tout autre avenant,*
- prolonger la DATE DE LA POLICE ou la prise d'effet de tout autre avenant, ou*
- augmenter le MONTANT DE LA POLICE,*

à moins qu'une mention expresse à cet effet ne soit prévue ci-dessus.