



Instructions pour police assurance-hypothèque – Québec^{1,2}
sur titreplus.lawyerdoneadeal.com

Représentant d'assurances : HUB International Québec Limitée (« HUB International ») :
1-800-561-2137 ou 514-284-8086

Pour les hypothèques de plus de 1 million de dollars, contactez le Centre de Service à la Clientèle TitrePLUS^{MD}
au 1-800-410-1013 pour connaître les exigences particulières

	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 5 millions de dollars Cdn ou moins ;• 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> <ul style="list-style-type: none">(a) confirmer les propriétaires enregistrés en se basant sur le plus récent entre l'hypothèque enregistrée qui sera remplacée ou le dernier transfert ;(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 du patrimoine culturel et inscrit à l'égard du titre ou la propriété est dans une zone protégée⁶ ;(c) Si la recherche révèle un transfert ou une mainlevée d'hypothèque dans les six (6) mois précédents, ajouter les détails dans la demande ou contactez le Centre de Service à la Clientèle TitrePLUS ;(d) Inscrire les informations suivantes et ajouter les détails dans la demande :<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> <ul style="list-style-type: none">(a) À être radiée – obtenir l'engagement de paiement total. Si le prêteur hypothécaire paie/publie une quittance, ajouter les détails à la demande ;(b) À demeurer et conserver la priorité – confirmer que le capital correspond aux attentes du prêteur hypothécaire et ajouter les détails à la demande. Obtenir un état de l'hypothèque (si gratuit) ou une confirmation verbale, si disponible ;(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 à la demande.	<input type="checkbox"/>
<p>4. Déterminer si des jugements affectent la propriété. Ajouter les détails à la 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"/>

(suite...)

		Complété
5.	<p>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> <p>(b) un Affidavit de(s) 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'emprunteur(s) ;</p> <p>(d) obtenir la confirmation que le prêteur hypothécaire précédant 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 à la 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"/>
6.	<p>Locataires dans la propriété : Ajouter les détails sur les locataires dans la demande.</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'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 à la demande.</p>	<input type="checkbox"/>
7.	<p>Si la propriété est une copropriété divisée et l'hypothèque excède 80% de la valeur de la propriété, obtenir et réviser une des options suivantes :</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 à la 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>	<input type="checkbox"/>
8.	<p>Compléter la demande pour une police assurance-hypothèque sur titreplus.lawyerdonead.com. Noter que lorsque vous complétez les questions d'éligibilités, cliquez sur le bouton « envoyer à HUB ». Ensuite compléter le reste de la demande.</p>	<input type="checkbox"/>
9.	<p>Soumettre votre demande avant la date de clôture.</p>	<input type="checkbox"/>
10.	<p>Envoyer la Confirmation au prêteur hypothécaire et obtenir confirmation par signature sur les exceptions qui ne sont pas « pré-approuvées » par le prêteur hypothécaire.</p>	<input type="checkbox"/>
11.	<p>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.</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. 9 et 10, si nécessaire.</p>	<input type="checkbox"/>
12.	<p>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.</p>	<input type="checkbox"/>
13.	<p>Compléter la balance de la demande pour une police assurance-hypothèque et émettre la police. Imprimer la police et la facture (Liste d'informations préalable à l'émission de la police).</p>	<input type="checkbox"/>

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^{MD6} 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. ch. P-41.1

⁶ Sous la *Loi sur le patrimoine culturel*, L.R.Q. ch. P-9.002

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

© 2016 Lawyers' Professional Indemnity Company

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

(20 janvier 2016)