



Lignes directrices concernant les recherches sur les propriétés commerciales

Outil de référence pour les professionnels juridiques

Les recherches suivantes doivent être effectuées avant de soumettre une demande d'assurance titres commerciale. Les lignes directrices en matière de recherche et la couverture varient selon le type de police et la valeur assurée par la police. Tous les résultats de recherche doivent être communiqués à FCT. Aucune copie des recherches n'est requise, à moins d'indication contraire.

FCT offre une couverture sans exiger certaines recherches, mais vous pouvez décider d'effectuer les recherches pour d'autres raisons (p. ex., pour confirmer l'utilisation future de la propriété). Il vous incombe de déterminer les autres diligences raisonnables ou recherches supplémentaires qui pourraient être nécessaires pour protéger adéquatement votre client.

Type de police	Police prêt hypothécaire dont la valeur assurée est de 50 M\$ ou moins	Police prêt hypothécaire dont la valeur assurée est de plus de 50 M\$	Police propriétaire dont la valeur assurée est égale ou inférieure à 25 M\$	Police propriétaire avec une valeur assurée de plus de 25 M\$
Recherche de titre	<ul style="list-style-type: none"> Recherche sommaire à partir de la dernière transaction entre personnes non liées et recherche à vue sur les hypothèques et autres charges publiées à l'égard de la propriété pendant une période d'un an avant le transfert, ou une copie à jour d'une opinion sur le titre émis antérieurement avec une copie de l'opinion 	<ul style="list-style-type: none"> Recherche sommaire sur une période de 10 ans ou plus si nécessaire pour inclure la dernière transaction entre personnes non liées ou une copie mise à jour d'une opinion sur le titre émis antérieurement avec une copie de l'opinion; et Recherche à vue sur une période de 30 ans pour identifier les charges, servitudes, hypothèques, baux, engagements, obligations, restrictions, conditions résolutoires, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> Recherche sommaire sur une période de 10 ans ou plus si nécessaire pour inclure la dernière transaction entre personnes non liées ou une copie mise à jour d'une opinion sur le titre émis antérieurement avec une copie de l'opinion; et Recherche à vue sur une période de 30 ans pour identifier les charges, servitudes, hypothèques, baux, engagements, obligations, restrictions, conditions résolutoires, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> Recherche sommaire sur une période de 10 ans ou plus si nécessaire pour inclure la dernière transaction entre personnes non liées ou une copie mise à jour d'une opinion sur le titre émis antérieurement avec une copie de l'opinion; et Recherche à vue sur une période de 30 ans pour identifier les charges, servitudes, hypothèques, baux, engagements, obligations, restrictions, conditions résolutoires, etc.
Recherche d'entreprise	Financement Emprunteur seulement Achat Emprunteur et vendeur	Financement Emprunteur seulement Achat Emprunteur et vendeur	Vendeur seulement	Vendeur seulement
Taxes foncières (et comptes de services publics, s'ils constituent une hypothèque légale)	Confirmation qu'il n'y a pas d'arrérages (certificats non requis)	Confirmation qu'il n'y a pas d'arrérages (certificats non requis)	Confirmation qu'il n'y a pas d'arrérages (certificats non requis)	Confirmation qu'il n'y a pas d'arrérages (certificats non requis)

► Pour les transactions visant plusieurs emplacements, la tarification est fondée sur la valeur assurée de chaque propriété.

Types de propriétés commerciales

- Immeubles commerciaux types (centres commerciaux, immeubles de bureaux)
- Immeubles industriels
- Terrains vacants en zone commerciale
- Terrains agricoles commerciaux
- Immeubles à logements multiples (plus de six unités)
- Propriétés à usage mixte
- Projets d'infrastructure et énergétiques
- Immeubles commerciaux situés sur des terres des Premières Nations

Quand les recherches requises doivent-elles être effectuées?

Toutes les recherches requises doivent être effectuées avant de soumettre une demande d'assurance titres commerciale. La recherche d'entreprise doit être effectuée dans les 30 jours avant la date de clôture. Bien qu'il n'y ait pas d'exigences particulières quant au moment d'effectuer les recherches de titres et de taxes foncières, elles doivent être à jour dans la mesure du possible afin de réduire la probabilité que de nouvelles publications surviennent avant la clôture. La recherche de titres doit être mise à jour de nouveau le jour de la clôture et avant l'avance des fonds ou la publication des actes.

L'assurance est offerte pour les tenures franches et les tenures à bail pour tous les types de propriétés énumérées.

Liste des couvertures*

Le tableau ci-dessous indique la couverture offerte au titre des contrats respectifs en fonction de la valeur assurée, à condition que les exigences standards en matière de recherche soient remplies et que les résultats soient communiqués à FCT.

Titre		Police prêt hypothécaire de 50 M\$ ou moins	Police prêt hypothécaire de plus de 50	Police propriétaire de 25 M\$ ou moins	Police propriétaire de plus de 25 M\$
1	Invalidité et inopposabilité de l'hypothèque assurée sur le titre	✓	✓	S.o.	S.o.
2	Transfert frauduleux d'un titre ou radiation ou publication d'une hypothèque qui s'est produite avant la date de la police ou dans le cadre de la transaction assurée	✓	✓	✓	✓
3	Transfert frauduleux d'un titre ou radiation d'une hypothèque assurée ou publication d'une nouvelle hypothèque après la date de la police	✓ terrain non vacant	✓ terrain non vacant	✓ terrain non vacant	✓ terrain non vacant
4	Priorité de toute hypothèque légale ou charge par rapport à l'hypothèque assurée (p. ex., privilèges super prioritaires de l'ARC)	✓	✓	S.o.	S.o.
5	Hypothèques légales, charges ou autres intérêts adverses ayant une incidence sur le titre de la propriété entre la date de la police et la publication des documents de garantie (couverture intérimaire)	✓	✓	✓	✓
6	Tout défaut lié à la charge, à l'hypothèque légale ou à la charge grevant le titre	✓	✓	✓	✓
7	Titre de propriété ou intérêt décrit à l'annexe A détenu autrement que de la façon indiquée	✓	✓	✓	✓
8	Réclamations faites par un tiers contre l'intérêt de l'assuré dans la propriété	✓	✓	✓	✓
9	Violation de certaines clauses restrictives, conditions et restrictions publiées sur le titre de propriété	✓	!	✓	!
10	Invalidité ou inopposabilité d'une cession indiquée à l'annexe A de l'hypothèque assurée ou défaut de la cession visant à transférer le titre de propriété lié à l'hypothèque assurée au cessionnaire assuré désigné libre de toute hypothèque légale	✓	✓	S.o.	S.o.
11	Dompage à une structure ou enlèvement forcé ou modification d'une structure en raison d'un droit conféré ou réservé d'utiliser ou de maintenir une servitude	✓ terrain non vacant	✓ terrain non vacant	S.o.	S.o.
12	Dompage aux améliorations existantes résultant des droits d'une autre personne d'extraire ou de exploiter des minéraux de la surface du terrain	✓ terrain non vacant	!	✓ terrain non vacant	!
13	Non-négociabilité du titre	✓	✓	✓	✓

✓ Représente la couverture offerte en fonction du respect des lignes directrices en matière de recherche.

! Une couverture supplémentaire pour d'autres éléments peut être offerte selon la nature de la transaction et la disponibilité des renseignements supplémentaires requis pour évaluer le risque. Veuillez communiquer avec un souscripteur pour obtenir de plus amples renseignements.

* Veuillez vous reporter au contrat pour une référence juridique précise. La couverture au titre du contrat est assujettie aux exclusions et aux conditions figurant dans le contrat.

Liste des couvertures*

Hors titre		Police prêt hypothécaire de 50 M\$ ou moins	Police prêt hypothécaire de plus de 50 M\$	Police propriétaire de 25 M\$ ou moins	Police propriétaire de plus de 25 M\$
1	Non-conformité aux règlements de zonage lié au défaut de l'utilisation actuelle du terrain d'être une utilisation autorisée en vertu du règlement de zonage applicable, comme suit :				
	• Défaut de l'utilisation actuelle du terrain d'être une utilisation autorisée en vertu du règlement de zonage applicable	✓	!	✓	!
	• Superficie, largeur ou profondeur du terrain en tant que site de construction pour les structures	✓	!	✓	!
	• Hauteur de la structure et superficie de plancher de la structure	✓ terrain non vacant	!	✓ terrain non vacant	!
	• Marge de recul de la structure par rapport aux limites du terrain	✓ terrain non vacant	!	✓ terrain non vacant	!
	• Nombre de places de stationnement	✓ terrain non vacant	!	!	!
2	Avis de non-conformité émis par des autorités gouvernementales ou quasi-gouvernementale	✓	!	S.o.	S.o.
3	Émission inconnue d'avis de non-conformité, d'avis de défaut ou de violation d'un règlement de zonage (dans les 30 jours suivant la réception d'un rapport de recherche écrit)	✓	✓	✓	✓
4	Avis de non-conformité émis relativement à la réglementation de la sécurité incendie alors qu'une inspection a été effectuée	✓	!	S.o.	S.o.
5	Absence de permis de construire, d'approbation d'aménagement ou de permis d'occupation pour tout immeuble ou toute amélioration ou partie de celui-ci (celle-ci) actuellement sur le terrain	✓	!	S.o.	S.o.
6	Erreurs dans les réponses écrites des autorités gouvernementales liées à des recherches hors titre qui se rapportent à des avis de non-conformité ou à des avis de défaut en suspens ou au zonage du terrain (p. ex., avis de non-conformité émis par une municipalité, l'office de protection de la nature, un service de la santé, etc.). Des recherches doivent être effectuées avant la clôture de la transaction. Exclut les questions liées à la protection de l'environnement	✓	✓	✓	✓
7	Non-conformité aux ententes (y compris, mais sans s'y limiter, les ententes d'aménagement, de subdivision et de plan de terrain)	✓	!	✓ ententes municipales seulement	!
8	Avis de non-conformité d'une autorité gouvernementale ou quasigouvernementale concernant des locations illégales d'immeubles à logements multiples	✓	!	S.o.	S.o.
9	Évaluations spéciales en suspens qui auraient été révélées par un relevé des frais courants actuel (lorsque la propriété est une copropriété)	✓	!	!	!
10	Servitudes non publiées pour les services publics	✓	!	✓ terrain non vacant	!
11	Facultatif : Après la Date de la police, (1) la construction d'une amélioration sur la Propriété ou sur une propriété adjacente, (2) la construction d'une amélioration qui enfreint les exigences relatives aux marges de recul en vigueur à la Date de la police, (3) la violation de clauses restrictives ou de restrictions dans un acte publié sur le titre de propriété à la Date de la police, (4) l'émission d'un avis de non-conformité ou de défaut, et (5) la construction d'une amélioration sans permis.	✓ prêteurs non privés	✓ prêteurs non privés	S.o.	S.o.

✓ Représente la couverture offerte en fonction du respect des lignes directrices en matière de recherche.

! Une couverture supplémentaire pour d'autres éléments peut être offerte selon la nature de la transaction et la disponibilité des renseignements supplémentaires requis pour évaluer le risque. Veuillez communiquer avec un souscripteur pour obtenir de plus amples renseignements.

* Veuillez vous reporter au contrat pour une référence juridique précise. La couverture au titre du contrat est assujettie aux exclusions et aux conditions figurant dans le contrat.

Liste des couvertures*

Transaction		Police prêt hypothécaire de 50 M\$ ou moins	Police prêt hypothécaire de plus de 50 M\$	Police propriétaire de 25 M\$ ou moins	Police propriétaire de plus de 25 M\$
1	Défauts qui auraient été révélés par un certificat de localisation à jour (p. ex., empiètements, non-respect des marges de recul, problèmes de servitude des droits de passage)	✓	✓	✓ terrain non vacant	!
2	Le défaut d'accès légal à la propriété	✓	✓	✓	✓
3	Frais juridiques et frais engagés pour la défense des droits liés à tout élément couvert par la police	✓	✓	✓	✓
4	Terrain ne formant pas une seule parcelle de terrain libre de tout espace séparant une partie de celle-ci de toute autre partie (à moins que l'intention ne soit de les séparer)	✓	!	✓	!
5	L'absence de rang prioritaire des avances subséquentes faites au titre d'une marge de crédit rotatif	✓	✓	S.o.	S.o.
6	Lorsque l'hypothèque assurée est assortie d'un taux d'intérêt variable et que les dispositions du prêt ne permettent pas de modifier le taux d'intérêt	✓	!	S.o.	S.o.
7	Terrain faisant l'objet d'une imposition dans le cadre d'une plus grande parcelle ou d'une autre parcelle que l'assuré ne possède pas	✓	!	S.o.	S.o.
8	Violation des dispositions du Code criminel relatives aux taux d'intérêt	✓	!	✓	!
9	Le prêt enfreint les lois canadiennes sur l'exercice des activités commerciales	✓	!	S.o.	S.o.

✓ Représente la couverture offerte en fonction du respect des lignes directrices en matière de recherche.

! Une couverture supplémentaire pour d'autres éléments peut être offerte selon la nature de la transaction et la disponibilité des renseignements supplémentaires requis pour évaluer le risque. Veuillez communiquer avec un souscripteur pour obtenir de plus amples renseignements.

* Veuillez vous reporter au contrat pour une référence juridique précise. La couverture au titre du contrat est assujettie aux exclusions et aux conditions figurant dans le contrat.

☎ 1.866.744.8962 ▶ FCT.ca



Sous réserve de certaines exceptions, les polices d'assurance titres commerciale d'une valeur égale ou inférieure à 10 millions de dollars canadiens sont offertes par la Compagnie d'assurances FCT Itée. Les polices d'assurance titres commerciale de plus de 10 millions de dollars canadiens sont offertes par la Compagnie d'assurance titres First American. Il convient de consulter les documents de police pour confirmer l'identité de l'assureur relativement à toute transaction individuelle. Les services sont offerts par la Compagnie de titres First Canadian Limitée. Le fournisseur de services n'offre pas de produits d'assurance. Le présent document n'a pour but que de fournir des renseignements généraux. Pour connaître la couverture et les exclusions exactes, reportez-vous à la police. Des exemplaires sont fournis sur demande. Certains produits et services peuvent varier selon la province. Les prix ainsi que les produits et services peuvent changer sans préavis.