



# Comprendre l'assurance titres

Comparaison entre les polices commerciales et les polices résidentielles



FCT offre des polices d'assurance titres commerciales et résidentielles qui répondent à vos besoins et à ceux de vos clients.

### Quelle est la différence entre une transaction commerciale et une transaction résidentielle?

En général, nous déterminons qu'une transaction est jugée commerciale ou résidentielle selon le type de propriété que l'on souhaite assurer et la façon dont la propriété est utilisée.

| Exemples de propriétés commerciales :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Exemples de propriétés résidentielles :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Immeubles commerciaux typiques comme les centres commerciaux, les bureaux ou les bâtiments industriels</li><li>• Immeubles à logements multiples comptant plus de six unités*</li><li>• Propriétés à usage mixte</li><li>• Terrains vacants désignés comme zone commerciale ou en voie d'aménagement à des fins résidentielles</li><li>• Propriétés agricoles génératrices de revenus</li><li>• Infrastructure et aménagement énergétique</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Logement unifamilial</li><li>• Copropriétés/maisons en rangée</li><li>• Immeubles à logements multiples comptant six unités ou moins*</li><li>• Immeubles combinant le milieu de vie et de travail précisément désigné comme zone de milieu de vie et de travail</li><li>• Maisons de chambres comptant six unités ou moins</li><li>• Lots vacants individuels à vocation résidentielle</li></ul> |

L'assurance est offerte pour les propriétés en tenure franche ou en tenure à bail à l'égard de tous les types de propriétés susmentionnées.

### En quoi les polices d'assurance titres commerciales et d'assurance titres résidentielles sont-elles semblables?

Tant les polices commerciales que les polices résidentielles :

- Offrent une protection aux acheteurs, aux propriétaires actuels et aux prêteurs, à condition qu'ils aient un droit sur la propriété
- Sont souscrites moyennant une prime unique et prévoient une couverture pour les pertes liées à ce qui suit :
  - Défauts de titre inconnus, notamment liés aux prêts hypothécaires, aux charges et aux privilèges
  - Problèmes hors titre liés à l'accès, au zonage et aux certificats de localisation/rapports immobiliers/certificats relatifs à l'emplacement de bâtiment
  - Risque transactionnel, y compris la fraude liée au titre et les erreurs dans les documents publics
  - Problèmes connus au cas par cas
- Satisfont à la plupart des exigences des prêteurs tenant lieu de certificat de localisation/rapport immobilier/certificat relatif à l'emplacement de bâtiment
- Remplacent certaines recherches ou demandes de renseignements liées au titre ou hors titre
- Incluent la disposition relative au devoir de défendre, selon lequel FCT paiera les frais juridiques ou les frais engagés pour la défense du droit de l'assuré sur le titre en raison d'un risque couvert
- Tiennent FCT responsable des réclamations portant sur des problèmes couverts au titre de la police au lieu du propriétaire, du prêteur ou de leur avocat ou notaire



## En quoi les polices d'assurance titres commerciales et d'assurance titres

| Couverture d'une police commerciale                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Couverture d'une police résidentielle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fraude liée au titre                                                                             | Les polices propriétaire et prêt hypothécaire couvrent les pertes résultant d'un transfert de propriété, d'une quittance ou d'une publication d'hypothèque frauduleux qui ont lieu avant la date de la police dans le cadre de la transaction assurée ou après la date de la police, jusqu'à concurrence de 5 millions de dollars. Cette couverture est offerte uniquement lorsque la propriété n'est pas un terrain vacant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Les polices propriétaire et prêt hypothécaire couvrent les pertes résultant d'un transfert de propriété, d'une quittance ou d'une publication d'hypothèque frauduleux qui ont lieu avant la date de la police dans le cadre de la transaction assurée ou après la date de la police, quel que soit le type de propriété.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Taxes et services publics                                                                        | Les polices propriétaire et prêt hypothécaire couvrent les privilèges de créanciers pour taxes impayées ou les dettes auprès de fournisseurs de services publics datant d'avant l'établissement de la police. Cependant, il n'y a pas de couverture pour les lectures finales de compteurs, les taxes foncières omises ou les factures supplémentaires dressées après l'établissement de la police.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Les polices propriétaire et prêt hypothécaire couvrent les privilèges de créanciers pour taxes impayées ou les dettes auprès de fournisseurs de services publics datant d'avant l'établissement de la police. De plus, la police propriétaire couvre les lectures finales des compteurs, les taxes foncières omises et les factures supplémentaires dressées après l'établissement de la police pour toute période antérieure à la date de la police.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Avis de nonconformité                                                                            | La police prêt hypothécaire couvre les pertes résultant des avis de non-conformité non résolus qui existaient à la date de la police pour tous les prêts, jusqu'à concurrence de 50 millions de dollars.<br><br>La police propriétaire couvre les erreurs dans les réponses de fonctionnaires concernant des recherches ou des demandes de renseignements des municipalités faites avant la clôture.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Les polices propriétaire et prêt hypothécaire couvrent les pertes résultant des avis de non-conformité non résolus qui existaient à la date de la police                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Permis de construction                                                                           | La police prêt hypothécaire couvre les pertes découlant de structures ou d'améliorations existantes qui ont été construites sans permis pour des prêts d'une valeur maximale de 50 millions de dollars.<br><br>La police propriétaire couvre les pertes ou les dommages résultant de l'émission d'un avis de non-conformité, de défaut ou d'infraction aux règlements de zonage qui ne sont pas connus avant la date de la police et suite à la réception d'un rapport de recherche écrit qui ne révélait aucune irrégularité. L'assuré doit effectuer des recherches et recevoir des rapports écrits aucune irrégularité dans les 45 jours suivant la date de la police pour les transactions inférieures ou égales à 10 millions de dollars et dans les 90 jours suivant la date de la police pour les transactions supérieures à 10 millions de dollars. La couverture en vertu du présent avenant sera limitée au moindre des montants suivants : 10 % du montant d'assurance ou un million de dollars (1 000 000 \$). | La police prêt hypothécaire couvre les pertes découlant de structures existantes, ou d'améliorations apportées après la date de la police, qui ont été construites sans obtenir le ou les permis nécessaires, ou avec des permis ouverts qui auraient été dévoilés par une recherche de conformité d'immeuble à la date de la police.<br><br>La police propriétaire couvre les pertes résultant de l'enlèvement forcé ou de la modification forcée d'une structure existante construite sans permis ou avec des permis ouverts qui auraient été dévoilés par une recherche de conformité d'immeuble à la date de la police.                                                                        |
| Certificat de localisation/ rapport immobilier/ certificat relatif à l'emplacement de bâtiment** | La police prêt hypothécaire couvre les pertes résultant de problèmes qui auraient été dévoilés par un certificat de localisation/rapport immobilier/certificat relatif à l'emplacement de bâtiment à jour. Ces problèmes sont couverts, peu importe le type de propriété ou le montant du prêt.<br><br>La police propriétaire couvre les pertes résultant de problèmes qui auraient été dévoilés par un certificat de localisation/ rapport immobilier/certificat relatif à l'emplacement de bâtiment à jour à l'égard de propriétés d'une valeur maximale de 25 millions de dollars. Dans le cas des propriétés d'une valeur de plus de 25 millions de dollars, la police couvre toute perte résultant de problèmes qui n'ont pas été dévoilés par le certificat de localisation/rapport immobilier/certificat relatif à l'emplacement de bâtiment.                                                                                                                                                                       | La police prêt hypothécaire couvre les pertes résultant de problèmes qui auraient été dévoilés par un certificat de localisation/ rapport immobilier/certificat relatif à l'emplacement de bâtiment à jour. Ces problèmes sont couverts, peu importe le type de propriété.<br><br>La police propriétaire couvre les pertes résultant de problèmes qui auraient été dévoilés par un certificat de localisation/ rapport immobilier/certificat relatif à l'emplacement de bâtiment à jour et qui rendent le terrain invendable. Ces problèmes sont couverts à moins qu'une partie de la propriété ne soit riveraine, bien que de tels lots puissent faire l'objet d'une souscription au cas par cas. |



## Le saviez-vous?

**Les exigences de recherche et de souscription peuvent être différentes selon le type de transaction.**

Les variables comme le type de propriété et l'emplacement de la propriété servent à déterminer ces exigences.

Vous avez des questions sur les exigences de souscription et de recherche? Consultez les lignes directrices concernant les recherches sur les propriétés commerciales et résidentielles sur le site FCT.ca ou, si vous avez une question sur une transaction en particulier, veuillez communiquer directement avec nous.

**Les primes sont déterminées différemment selon qu'il s'agit d'une police commerciale ou d'une police résidentielle.**

La prime d'une police d'assurance titres, qu'elle soit commerciale ou résidentielle, est établie en fonction du montant assuré. Dans le cas d'une police prêt hypothécaire, le montant assuré correspond habituellement au capital du prêt hypothécaire. Dans le cas d'une police propriétaire, le montant assuré correspond habituellement au prix d'achat ou à la valeur marchande actuelle de la propriété.

Les autres variables servant à déterminer la prime des polices résidentielles comprennent le type de propriété et la province où la propriété est située. Ces variables ne sont pas utilisées pour déterminer la prime des polices commerciales.

## Comment fait-on la demande de ces polices?

| Police commerciale                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Police résidentielle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• En ligne – visitez le site FCT.ca pour présenter une demande</li><li>• Courriel – accédez au formulaire PDF par l'intermédiaire du site FCT.ca</li><li>• Intégration – par l'intermédiaire de la plate-forme Para-Maître</li><li>• Télécopieur – composez le 1 800 381-8882</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• En ligne – visitez le site FCT.ca pour présenter une demande</li><li>• Intégration – par l'intermédiaire de la plate-forme Para-Maître</li><li>• Courriel – accédez au formulaire PDF par l'intermédiaire du site FCT.ca</li><li>• Téléphone – composez le 1 866 744-8969</li><li>• Télécopieur – composez le 1 800 381-8882</li></ul> |

## Nous joindre

Si vous avez des questions sur l'assurance titres commerciale, communiquez avec notre équipe Solutions commerciales au 1.866.744.8962 ou à l'adresse [commercial.qc@fct.ca](mailto:commercial.qc@fct.ca)

Si vous avez des questions sur l'assurance titres résidentielle, communiquez avec notre équipe Solutions résidentielles au 1.866.744.8969 ou à l'adresse [rtis.qc@fct.ca](mailto:rtis.qc@fct.ca).

\* Dans les cas où un prêteur classe un immeuble à logements multiples de moins de six unités comme une propriété commerciale, nous nous en remettons au prêteur et demandons à l'avocat ou au notaire de confirmer si nous devrions évaluer la propriété ou le prêt comme étant de type commercial ou de type résidentiel. \*\* Exclut les polices propriétaire établies à l'égard de terrains vacants.

► [FCT.ca](https://www.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 ltée**. 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.