

# La valeur de l'assurance titres au cours des prochains mois



**La pandémie de COVID-19 a eu une incidence soudaine et majeure sur le marché immobilier commercial canadien – une incidence qui influera probablement sur les décisions et créera des défis et des occasions pour les mois et peut-être les années à venir.**

L'une des réalités émergentes de la pandémie est les pressions imprévues qui s'exercent sur les entreprises en difficulté cherchant à vendre des propriétés ou à restructurer leur portefeuille d'autres façons. Malheureusement, cela pourrait aussi faire en sorte que les sociétés se placent sous la protection de la loi sur les faillites – FCT a déjà connu une augmentation des transactions que nous assurons en vertu d'ordonnances d'envoi en possession et de financement de débiteur-exploitant.

Il y a aussi des sociétés qui sont bien positionnées pour acheter des propriétés lorsqu'elles considèrent que le moment est bien choisi. Qu'une société envisage d'acheter, de vendre ou de refinancer des actifs, il est important de comprendre que l'assurance titres est un outil de soutien.

## **Clôturer les transactions rapidement et efficacement**

L'assurance titres de FCT couvre les transactions de tout montant. Bien que les procédures de diligence raisonnable soient moins lourdes pour les transactions protégées par une assurance titres, ces transactions sont encore plus efficaces lorsque la valeur de la propriété est d'au plus 25 millions de dollars. Cela s'explique par le fait que le nombre de recherches et d'autres procédures de diligence raisonnable exigés de la part de FCT pour ces propriétés est considérablement réduit, ce qui accélère la clôture des transactions et constitue un avantage concurrentiel dans un scénario d'appel d'offres.

Par exemple, FCT offre une couverture complète du certificat de localisation, ce qui signifie que les acheteurs sont protégés contre les problèmes qui auraient été révélés par un certificat de localisation à jour de la propriété et qu'ils n'ont pas à investir le temps et l'argent nécessaires pour en obtenir un avant la clôture de la transaction<sup>1</sup>. Un autre exemple est la couverture des questions liées au zonage. FCT couvre l'acheteur si à la clôture, le terrain n'est pas conforme au règlement de zonage en ce qui a trait à son utilisation ou aux exigences relatives à la marge de recul, à la hauteur et à la superficie<sup>1</sup>.

Le conseiller juridique de l'acheteur n'a pas besoin d'attendre la réponse du service de zonage pour obtenir la couverture. Dans le cas des achats de portefeuille, les propriétés sont souscrites en fonction de leur valeur individuelle. Par conséquent, les exigences réduites en matière de recherche s'appliquent à chaque propriété d'une valeur maximale de 25 millions de dollars, même si la valeur globale de la transaction est beaucoup plus élevée. Le conseiller juridique devrait parler à FCT avant de procéder à un achat pour confirmer les avantages que FCT peut offrir du point de vue de la couverture et de la diligence raisonnable.

L'assurance titres accélère aussi la clôture d'une transaction, car elle offre une couverture intérimaire; les fonds peuvent ainsi être décaissés dès que les documents de clôture sont signés et soumis aux fins de publication, plutôt que d'avoir à attendre qu'ils soient publiés au Registre foncier. Cela est extrêmement utile pour les achats de portefeuille, car la transaction peut être clôturée sans attendre, même si certaines propriétés sont situées dans des provinces où il y a un délai de plusieurs jours ou semaines entre la clôture et la publication.

Les transactions de financement sont encore plus efficaces lorsque protégées par l'assurance titres, puisque l'emprunteur peut accéder aux fonds du prêteur beaucoup plus rapidement qu'il ne le pourrait autrement.

## Protégez votre investissement

Lorsqu'une société fait l'objet d'une restructuration ou d'une dissolution, il n'est pas rare qu'il y ait des différends entre les prêteurs, les actionnaires et les fournisseurs à la vente des actifs. L'acheteur court ainsi un risque accru de litige potentiel découlant de réclamations imprévues de ces parties. La police d'assurance titres de FCT comprend une disposition relative à l'obligation de défendre, ce qui signifie que nous paierons tous les frais juridiques pour défendre l'intérêt de l'acheteur dans la propriété en cas de contestation par un tiers. L'acheteur est également couvert pour d'autres problèmes, comme la fraude liée au titre, les erreurs dans les anciens certificats de localisation et les erreurs dans les réponses des autorités gouvernementales aux demandes de renseignements sur les avis de non-conformité, les avis de défaut, les infractions aux règlements de zonage ou d'autres problèmes. Sans assurance titres, ces problèmes ne seraient pas couverts.

Dans les cas où une propriété est vendue en vertu d'une ordonnance d'envoi en possession, le risque est intrinsèquement plus grand pour l'acheteur, car il ne dispose ni de déclaration ni de garantie de la part du vendeur comme ce serait habituellement le cas. Cela rend l'assurance titres encore plus importante, car l'acheteur est couvert pour les pertes liées à divers problèmes, y compris la non-conformité aux ententes municipales publiées et aux règlements de zonage.

## Tirer parti d'un deuxième avis

La fraude liée au titre est plus courante dans les transactions immobilières commerciales depuis les dernières années. Compte tenu du climat actuel, FCT s'attend à ce que cette tendance se poursuive et que des fraudeurs avertis et opportunistes mettent au point de nouveaux stratagèmes pour vendre ou financer des propriétés. Bien que la police couvre la fraude liée au titre, nous cherchons des moyens de prévenir ces transactions avant qu'elles ne surviennent grâce à nos pratiques de souscription rigoureuses et à notre expérience à l'échelle nationale.

En raison de l'augmentation du nombre de demandes d'assurance des transactions en vertu d'ordonnance d'envoi en possession, nous avons remarqué que ces ordonnances peuvent contenir des erreurs. Afin d'éviter tout problème futur, FCT évalue attentivement chaque ordonnance afin de s'assurer que les actes appropriés sont radiés et que les charges autorisées sont exactes avant d'émettre la police.

Bien que FCT couvre généralement l'acheteur pour les problèmes qu'il ignorait au moment de l'achat de la propriété, nous souscrivons aussi habituellement les problèmes qui sont découverts en cours de diligence raisonnable, comme les empiétements et les contestations de titre de propriété jusque-là inconnus. En demandant à FCT d'examiner le problème, nous le souscrivons et chercherons des moyens précis de le couvrir et de permettre la clôture de la transaction à temps.

## Profiter de primes concurrentielles

Qu'une société achète et finance de nouvelles propriétés ou refinance des propriétés, FCT offre des réductions de primes pour faire de l'assurance titres une option rentable. Dans le cas des achats avec financement, la deuxième police<sup>2</sup> profite d'une importante réduction de la prime lorsque les polices propriétaire et prêt hypothécaire sont émises ensemble. Lorsque des transactions de financement dans le cadre desquelles une hypothèque protégée par une assurance titres de FCT est modifiée pour augmenter son montant ou la remplacer entièrement par une nouvelle hypothèque, les primes de la police mise à jour du prêteur sont considérablement réduites.

## Pourquoi faire affaire avec FCT?

En tant que chef de file de l'industrie au Canada, FCT possède une expérience concrète de l'assurance titres pour les opérations de financement de débiteur-exploitant et d'autres prêts garantis d'un océan à l'autre.

- Vaste expérience dans l'assurance des transactions immobilières commerciales en proposant des solutions de souscription novatrices pour des problèmes complexes.
- Pionnière du secteur de l'assurance titres au Canada, elle compte maintenant plus de 900 employés à l'échelle nationale et établit près d'un million de polices par année.
- Au service d'environ 450 prêteurs, 43 000 professionnels juridiques et 5 000 professionnels du recouvrement partout au Canada.
- Nommée parmi les 50 Meilleurs lieux de travail au Canada<sup>MC</sup> pendant six années consécutives par le Great Place to Work<sup>®</sup> Institute.

**Communiquez avec notre équipe Solutions commerciales pour en savoir plus sur la façon dont FCT peut établir la meilleure police pour votre prochaine transaction de financement commercial.**

☎ 1.866.744.8962    ▶ [commercial.qc@fct.ca](mailto:commercial.qc@fct.ca)

1 La couverture décrite s'applique aux propriétés d'une valeur maximale de 25 millions de dollars, à l'exclusion des terrains vacants.

2 La deuxième police est celle dont le montant d'assurance est le moins élevé.

La plupart des polices d'assurance titres commerciale sont offertes conjointement par la **Compagnie d'assurances FCT ltée** et la **Compagnie d'assurance titres First American**, les autres étant offertes uniquement par la Compagnie d'assurances FCT ltée. 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**. La compagnie 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 applicable. Des exemplaires sont disponibles sur demande. Certains produits et services peuvent varier selon la province. Les prix ainsi que les produits et services peuvent changer sans préavis.

® Marque de commerce déposée de **Great Place to Work Institute, Inc.**

MD1 Marque de commerce déposée de **First American Financial Corporation.**

#7086F-Owners-11-20