

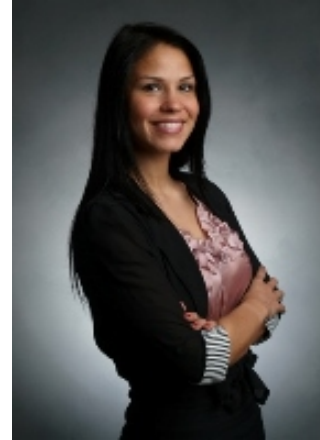
CROCHETIÈRE, PÉTRIN

Avocats

S. E. N. C. R. L.

L'ASSURANCE TITRES : UNE OPTION PRATIQUE POUR UNE CONCLUSION RAPIDE SA DÉFINITION – SON UTILITÉ

Par Me Jessica Tremblay
514-354-3645 poste 300
jtremblay@cpavocats.ca



L'assurance titres est un produit d'assurance encore méconnu et peu utilisé qui pourtant, peut s'avérer fort utile lors de la conclusion d'une transaction immobilière.

Cette assurance est par définition une assurance de dommages qui garantit l'état d'un titre de propriété, à une date donnée et qui protégera contre les pertes causées par un problème de titre immobilier.

Cette assurance offre une couverture à l'égard d'un grand nombre de problèmes connus avant la date de la clôture de l'acte d'acquisition et qui nécessairement pourraient occasionner un dommage à l'assuré après l'émission de cette police, assurant de cette manière que la transaction immobilière soit conclue à temps.

Ce produit d'assurance offert par diverses sociétés d'assurance spécialisées permettra ainsi au promoteur avisé, avant la clôture de la transaction immobilière, d'un problème affectant ses titres de procéder à la signature, malgré ce vice de titres découvert et ainsi éviter tous les frais et/ou les pénalités qui pourraient découler d'un tel retard dans la conclusion de la transaction.

Vices de titres qui pourraient être couverts

- Les vices dans les titres de propriété;

Par exemple, en prévision de la signature de l'acte de vente d'un terrain, le notaire effectue l'examen des titres et il découvre que lors de la conclusion d'une vente immobilière de ce terrain faite en 1982, une personne, alors propriétaire de 8 % dudit terrain, n'a pas signé ledit acte de vente, créant ainsi un vice de titres empêchant la vente actuelle jusqu'à ce que ce problème soit résolu.

Retracer cette personne toujours propriétaire de ce 8 % du terrain pourrait être un processus long et ardu, voire impossible et des procédures judiciaires afin de venir clarifier les titres représentent également de longs délais, en plus des coûts qui y sont associés.

L'assurance titres représentera alors une solution efficace, rapide et peu coûteuse pour ce genre de problème de titres découvert avant la signature de la transaction immobilière. Elle permettra la signature de l'acte dans les délais initiaux prévus et elle couvrira tout dommage futur qui pourra en découler.

- L'empiètement sur un lot voisin ou dans une servitude;
- L'usage non conforme à la réglementation municipale applicable;
- Les hypothèques légales de la construction pour des travaux antérieurs à la date de l'assurance;
- La fraude, la falsification ou l'usurpation d'identité;
- L'apparition de charges contre l'immeuble entre la signature des actes et leur publicité au registre foncier;
- Les dettes du propriétaire précédent garanties par l'immeuble, telles les factures de services publics et les taxes immobilières;
- L'existence de servitudes inconnues;
- Les erreurs dans les plans d'arpentage;
- Les erreurs survenues au cours de la recherche et de l'examen des titres;
- Tout autre problème de titres qui nuit à la possibilité de vendre, de louer ou d'hypothéquer l'immeuble.

L'assurance titres visera donc à assurer ce vice de titres, permettant ainsi la transaction dans les délais impartis et couvrira le coût des frais juridiques et des autres coûts découlant des procédures nécessaires pour faire clarifier le titre de propriété. Cette couverture de frais s'ajoutera au montant de l'indemnité que l'assureur s'engagera à déboursier lorsque surviendra un risque couvert et qui ne pourra être corrigé autrement que par de telles procédures.

Il faut préciser que l'émission d'une telle police d'assurance n'est pas émise dès qu'elle est demandée. L'assureur offrant un tel service assure un risque, qu'il évaluera attentivement avant d'accepter d'émettre une telle police d'assurance.

Cependant, le promoteur devrait toujours garder en tête et surtout connaître l'existence de ce produit d'assurance qui pourrait lui épargner bien des tracas. Vos professionnels du droit pourront vous guider dans une démarche pour l'obtention d'une telle police d'assurance.