



Compagnie d'assurance titres Chicago



POLICE D'ASSURANCE TITRES OR

Pour les propriétés de une à six unités résidentielles

ÉNONCÉ DE LA COUVERTURE POUR LE PROPRIÉTAIRE

Cette police d'assurance assure votre titre sur la propriété décrite à l'Annexe A, si cette propriété comporte au moins une propriété résidentielle de une à six unités ou unités de copropriété divise (de condominium). L'assurance décrite au présent énoncé entre en vigueur à la date de la police indiquée à l'Annexe A. Cette police demeure incomplète sans les annexes A et B.

Votre assurance est assujettie aux restrictions suivantes:

- les exclusions et conditions contenues à cette police
- les exceptions de l'Annexe B

Nous vous assurons contre une perte réelle résultant:

- de tous risques de titres couverts par cette police jusqu'à concurrence du montant de la police
- des coûts, des honoraires légaux et de notaire et débours que nous devons payer aux termes de cette police.

Police Émise par:

Compagnie d'assurance titres Chicago
55, boulevard Superior
Mississauga, Ontario
L5T 2X9 CANADA

Contresignée

Signataire Autorisée

POLICE NUMÉRO :

SPECIMEN

POLICE D'ASSURANCE TITRES PROPRIÉTAIRE

RISQUES DE TITRES COUVERTS

La police couvre les risques de titres suivants s'ils affectent votre titre en date de la police ou, dans la mesure expressément énoncée ci-après, s'ils surviennent après la date de la police.

Risques de titres couverts :

1. Une autre personne détient un droit sur votre titre.
2. Un document n'est pas signé, attesté ou exécuté en bonne et due forme.
3. Un faux, une fraude, le dol, la contrainte, l'incompétence, l'incapacité ou l'usurpation d'identité; et après la date de la police, une autre personne revendique un droit de propriété ou une charge sur votre titre par suite de la contrefaçon d'un document.
4. La publication défectueuse de quelque document.
5. Vous n'avez aucun droit d'accès à la propriété, que ce soit à pieds ou en véhicule.
6. Des restrictions conventionnelles limitent l'usage de la propriété.
7. Votre titre est grevé d'une charge à la suite :
 - a) d'une hypothèque ou d'une priorité;
 - b) d'un jugement, d'un impôt ou d'une cotisation spéciale;
 - c) d'une hypothèque légale du syndicat des copropriétaires;
 - d) les frais relatifs à des services publics fournis à la propriété avant la date de la police, sauf en ce qui a trait aux frais de dernière lecture des compteurs et autres frais que vous avez convenu de payer.
8. Votre titre est grevé d'hypothèques légales en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation de la propriété, que cette hypothèque soit publiée en date de la police ou ultérieurement, pour des travaux et matériaux fournis avant la date de la police, à moins que vous n'ayez convenu de payer les travaux ou les matériaux.
9. D'autres personnes ont des droits découlant de baux, de contrats ou d'options, ou encore découlant des lois applicables en matière de droit de la famille aux termes du Code civil du Québec.
10. Une autre personne détient une servitude sur votre propriété.
11. Votre titre n'est pas négociable, ce qui permet à une autre personne de refuser l'exécution d'un contrat d'achat ou d'un bail ou l'octroi d'un prêt hypothécaire.
12. Votre propriété n'est pas négociable, ce qui permet à une autre personne de refuser l'exécution d'un contrat d'achat ou d'un bail ou l'octroi d'un prêt hypothécaire pour l'une des raisons suivantes :
 - a) il y a infraction à une restriction énoncée à l'Annexe B;
 - b) il existe des irrégularités qu'un certificat de localisation à jour aurait permis de découvrir;
 - c) votre propriété ne respecte pas un règlement de zonage existant en date de la police;
 - d) votre propriété est située sans autorisation sur un terrain régi par une autorité de conservation ou autre organisme gouvernemental similaire.
13. Vous êtes forcés d'enlever tout ou partie d'une construction existante ou d'y apporter des corrections, à l'exception d'un mur de division ou d'une clôture, ou vous ne pouvez plus utiliser la propriété à des fins de résidence unifamiliale, à la suite de l'existence de l'un ou l'autre des faits suivants :
 - a) une infraction à une restriction énoncée à l'Annexe B;
 - b) le non-respect d'un règlement de zonage en vigueur en date de la police;
 - c) un empiètement sur un terrain contigu ou sur l'emprise d'une servitude;
 - d) elle est située sans autorisation sur un terrain régi par une autorité de conservation ou d'un autre organisme gouvernemental similaire;
 - e) elle fait l'objet d'un avis d'infraction ou de non-conformité qui n'a pas été corrigée;
14. La propriété n'est pas légalement constituée selon les lois provinciales régissant le lotissement, la subdivision et le contrôle des parties de lots et selon les ordonnances locales adoptées en vertu de ces lois.
15. Des avis de non-conformité exigeant l'exécution de travaux à la propriété ont été émis, à moins que vous en ayez assumé la responsabilité.
16. Vous êtes forcés d'enlever ou de remédier à une construction existante - autre qu'une clôture ou un mur de division - puisqu'elle a été construite, en tout ou en partie, sans qu'un permis de construction n'ait été obtenu de l'autorité gouvernementale compétente.
17. Une autre personne cherche à vous retirer votre droit de propriété suite à la violation d'une restriction mentionnée à l'Annexe B laquelle est survenue avant que vous deveniez propriétaire.
18. Une autre personne cherche à faire valoir une restriction mentionnées à l'Annexe B suite à la violation sur votre propriété, autre qu'une violation déjà couverte par les items 13 ou 17 des risques de titres couverts, laquelle est survenue avant que vous deveniez propriétaire.
19. Une autre personne refuse d'honorer un contrat, de louer ou de faire un prêt hypothécaire suite à toute violation sur votre propriété de toute restriction mentionnée à l'Annexe B, laquelle violation est survenue avant que vous deveniez propriétaire.
20. Après la date de la police, une autre personne construit une structure, à l'exception d'un mur de division ou d'une clôture, qui empiète sur votre propriété.
21. Votre structure existante, ou toute partie de celle-ci, ou une structure construite après la date de la police en remplacement ou modification à la structure existante, ou toute partie de celle-ci, est endommagée suite à l'usage de la surface de votre propriété par une autre personne pour l'extraction ou le développement de minéraux qui lui appartiennent ou de l'eau pour laquelle elle a un droit.
22. Toutes circonstances adverses qui affectent la propriété et qui auraient été révélées par un examen de titres en date de la police.
23. Tous autres défauts, hypothèques ou charges grevant la propriété.
24. Toutes hypothèques, hypothèques légales, charges ou autres droits réels prévus aux articles 1 à 23 des Risques de titres couverts créés ou publiés subséquemment à la date de la police et avant la date de publication de l'acte ou autre acte de transfert qui modifie le titre de propriété tel que mentionné à l'annexe A.

L'OBLIGATION DE DÉFENSE DE LA COMPAGNIE DANS LES POURSUITES JUDICIAIRES

Nous défendrons votre titre contre toute poursuite judiciaire quant aux allégations se rapportant à un risque de titres couvert par cette police. Nous

paierons les coûts, les honoraires légaux et les débours que nous encourons dans cette défense. Nous pouvons mettre fin à notre devoir de défendre votre titre en exerçant l'une des options énumérées à l'article 4 des conditions.

EXCLUSIONS

En plus des exceptions énumérées à l'Annexe B, vous n'êtes pas assurés contre la perte, les coûts, les honoraires légaux et/ou de notaire et les débours résultant de ce qui suit :

1. Un pouvoir gouvernemental et l'existence d'une infraction ou violation à une loi, un règlement, un décret, une ordonnance, un code ou une réglementation, à l'exception des servitudes restrictives ou conventions de lotissement ou d'aménagement, mais y compris les règlements de zonage ainsi que les lois, règlements, ordres, ordonnances, codes ou réglementations Régissant :
 - a) l'utilisation de la propriété;
 - b) les améliorations apportées à la propriété; et
 - c) la protection de l'environnement.

Cette exclusion ne s'applique pas aux infractions ou aux restrictions ou avis d'assujettissement à cet égard qui apparaissent aux registres fonciers en date de la police. De plus, elle ne diminue pas la couverture énoncée aux paragraphes 5, 12, 13, 14, 15 et 16 des risques de titres couverts.

2. Un droit d'expropriation de la propriété, à moins
 - a) qu'un avis d'exercice de ce droit ne soit publié aux registres fonciers en date de la police;
 - b) que l'expropriation ne soit survenue avant la date de la police et que vous y êtes obligés, alors que vous n'aviez pas connaissance de l'expropriation lorsque vous avez acheté la propriété.
3. Les risques de titres :
 - a) que vous avez créés, permis ou acceptés;
 - b) que vous connaissiez effectivement, mais que nous ignorions en date de la police, sauf s'ils apparaissaient aux registres fonciers;
 - c) qui n'entraînent aucune perte pour vous; qui grèvent votre titre pour la première fois après la date de la police - Cette exclusion ne limite pas la couverture énoncée aux paragraphes 3, 20, 21 et 24 des risques de titres couverts.
4. Défaut d'avoir payé la valeur de votre propriété.
5. L'absence de droit :
 - a) sur toute propriété située à l'extérieur de l'aire spécifiquement désignée et mentionnée à l'article 4 de l'Annexe A ; ou
 - b) sur les rues, ruelles ou voies navigables qui touchent votre propriété.

Cette exclusion ne limite pas la couverture énoncée aux paragraphes 5 et 13a) des risques de titres couverts.

6. Toutes hypothèques ou hypothèques légales résultant de l'imposition foncières ou de l'évaluation municipale imposées par les autorités gouvernementales sur la propriété qui deviendront exigibles ou payables, mais qui demeurent impayées, entre la date de la police et la date de publication de l'acte ou autre acte de transfert qui modifie le titre de propriété tel que mentionné à l'annexe A.

POLICE D'ASSURANCE TITRES PROPRIÉTAIRE

CONDITIONS

1. DÉFINITION

a) Examen de titres - Toutes recherches ou vérifications ou contrôles qui se rapportent à la propriété et que serait habituellement tenu d'effectuer, dans le cours normal d'une transaction immobilière, un juriste (notaire ou avocat) habilité à exercer le droit dans la juridiction où est située la propriété.

b) Hypothèque - Un acte de prêt, un acte d'hypothèque, un acte d'obligation ou tout autre document créant une sûreté réelle immobilière.

c) Propriété - La propriété, l'immeuble ou l'unité de copropriété désignée à l'Annexe A ainsi que les améliorations qui y sont apportées constituant des biens immobiliers.

d) Registres fonciers - Les divers registres informatisés ou non des bureaux de la publicité des droits fonciers établis et maintenus sous l'autorité du Gouvernement de la juridiction où est située la propriété.

e) Servitude - Le droit d'une autre personne d'utiliser votre propriété pour une fin particulière.

f) Titre - Le droit de propriété que vous détenez sur la propriété telle que décrite à l'Annexe A.

2. CONTINUATION DE LA COUVERTURE

a) La police vous protège tant que:

- vous détenez votre titre; ou
- vous détenez une hypothèque contre l'acheteur de votre propriété; ou
- vous êtes responsables de déclarations dont vous vous êtes portés garants ou qui découlent implicitement du Code civil du Québec.

b) Cette police protège également toutes les personnes suivantes:

- tout cessionnaire ou ayant-droits de l'hypothèque prise par vous contre l'acheteur de votre propriété;
- toute personne qui devient détenteur de votre titre par suite de votre décès;
- votre conjoint ou votre enfant qui acquiert votre titre parce que vous le lui avez transmis en échange d'une contrepartie nominale ou en règlement d'une obligation découlant des règles de droit matrimonial et de patrimoine familial régissant le partage des biens;
- le fiduciaire ou le fiduciaire successeur d'une fiducie dont vous êtes l'auteur et en faveur de qui vous transférez votre titre après la date de la police et les bénéficiaires d'une fiducie dont vous êtes l'auteur, en faveur de qui le fiduciaire ou le fiduciaire successeur transfère votre titre à votre décès en application des clauses de l'acte de fiducie.

3. COMMENT PRÉSENTER UNE RÉCLAMATION

a) Vous devez aviser la compagnie de toute réclamation.

Si une personne revendique un droit à l'encontre de votre titre, vous devez nous aviser sans délai par écrit. Faites parvenir cet avis au bureau qui a émis cette police ou à

COMPAGNIE D'ASSURANCE TITRES

CHICAGO

55, boulevard Superior, Mississauga, Ontario,
L5T 2X9

Veuillez indiquer le numéro de la police qui figure à l'Annexe A ainsi que l'adresse de la propriété.

Notre obligation à votre égard peut être réduite si :

~ Vous omettez de nous donner sans délai avis de la réclamation ; et

~ Votre omission porte atteinte à notre capacité de résoudre le problème ou d'assurer votre défense à l'encontre de la réclamation.

b) La preuve de perte doit être remise à la Compagnie.

Vous devez nous fournir une déclaration écrite prouvant votre perte et ce, au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours après la date à laquelle vous prenez connaissance des faits qui vous permettent d'établir le montant de votre perte. La déclaration doit comporter les renseignements suivants :

~ les risques de titres couverts donnant lieu à la perte ;

~ le montant en dollars de la perte que vous avez subie ;

~ la méthode utilisée pour calculer la valeur de votre perte.

Vous voudrez peut-être joindre à votre déclaration l'estimation de votre perte établie par un évaluateur agréé. Nous pourrions exiger la production de vos dossiers, chèques, lettres, contrats et autres pièces se rapportant à votre réclamation et nous pourrions faire des photocopies de ces documents.

Nous pourrions également vous demander de répondre sous serment à nos questions. Notre obligation à votre égard peut être réduite si vous omettez ou refusez de :

~ fournir une déclaration établissant votre perte ;

~ répondre honnêtement à nos questions ;

~ produire les pièces que nous vous demandons ; et

que votre omission ou votre refus porte atteinte à notre capacité de résoudre le problème ou d'assurer votre défense à l'encontre de la réclamation.

4. NOS OPTIONS LORSQUE VOUS NOUS AVISEZ D'UNE RÉCLAMATION

Suite à la réception de votre avis de réclamation ou après avoir pris connaissance d'une façon quelconque de l'existence d'un risque engageant notre responsabilité, nous pouvons procéder à l'une ou plusieurs des options suivantes :

a) payer la réclamation contre votre titre;

b) négocier un règlement;

c) intenter une poursuite ou présenter une défense dans une cause concernant la réclamation ;

d) vous payer le montant prévu à la police;

e) prendre d'autres mesures visant à vous protéger;

f) annuler la police en payant le montant de la police alors en vigueur ainsi que les frais, honoraires légaux et/ou de notaires et débours engagés à cette date que nous sommes tenus de payer.

5. TRAITEMENT D'UNE RÉCLAMATION OU D'UNE ACTION EN JUSTICE

Vous devez collaborer avec nous lors du traitement de toute réclamation ou de toute action en justice et nous fournir tous les renseignements pertinents. Nous sommes tenus de vous rembourser uniquement les frais afférents au règlement, les honoraires légaux et/ou de notaire et les débours que nous approuvons à l'avance. Lorsque nous assurons la défense de votre titre, nous avons le droit de choisir l'avocat. Nous pouvons interjeter appel de la décision devant le plus haut tribunal. Nous ne sommes pas tenus de payer votre réclamation tant que la cause n'est pas définitivement tranchée.

6. LIMITATION DE LA RESPONSABILITÉ DE LA COMPAGNIE

a. Nous paierons le moindre des montants suivants : (i) votre perte réelle, ou (ii) le montant de la police en vigueur au moment où la réclamation est présentée.

b. Si nous supprimons la réclamation contre votre titre dans un délai raisonnable suivant la date de l'avis s'y rapportant, nous n'aurons aucune autre responsabilité à cet égard. Si vous ne pouvez faire usage de toute ou partie de votre propriété en raison d'une réclamation contre votre titre, vous pourrez louer une propriété ou autre logement raisonnable et nous vous rembourserons le coût réel de location jusqu'à ce que la cause de la réclamation soit supprimée ou le règlement de la réclamation.

c. Le montant d'assurance sera réduit de tous les paiements versés aux termes de cette police, à l'exception des frais, des honoraires légaux et des débours.

d. Le montant d'assurance sera également réduit de tous paiements versés au détenteur d'une hypothèque mentionnée à cette police ou sur une hypothèque que vous consentirez par la suite.

e. Si votre conduite affecte un droit de recouvrement dont vous pourriez vous prévaloir, nous pourrions déduire de notre obligation le montant correspondant à la réduction de la valeur de ce droit.

7. SUBROGATION DE VOS DROITS

Lorsque nous réglons une réclamation, nous détenons tous les droits que vous aviez contre toute personne et tout bien se rapportant à cette réclamation. Vous devez, à notre demande, nous transférer tous ces droits et vous abstenir de faire quoi que ce soit pouvant affecter ceux-ci. Vous devez nous permettre d'utiliser votre nom au cours de l'exercice de ces droits. Nous ne serons pas obligés envers vous si nous n'exerçons pas ces droits ou si nous ne recouvrons pas la totalité des sommes recouvrables. Nous nous servirons des sommes que nous recouvrerons en exerçant ces droits pour payer tout solde de votre perte demeuré impayé. Nous avons le droit de conserver ce qui reste.

8. ARBITRAGE

Vous et la Compagnie pouvez convenir de recourir à l'arbitrage, auquel cas l'arbitrage lie toutes les parties et aura pour effet de trancher tout litige vous opposant à la Compagnie.

La décision découlant de l'arbitrage pourra comprendre les frais et honoraires légaux et/ou de notaire, et si permis par les lois provinciales, être inscrite comme jugement auprès d'un tribunal compétent. L'arbitrage se fait conformément aux « Title Insurance Arbitration Rules ». Vous pouvez choisir les Règlements actuels ou les Règlements en vigueur au moment de l'émission de la police. La loi applicable à l'arbitrage est celle de l'endroit où se trouve la propriété.

9. NOTRE RESPONSABILITÉ SE LIMITE À CETTE POLICE

La police ainsi que les avenants qui y sont annexés constituent l'intégralité du contrat intervenu entre vous et la Compagnie. Toute réclamation que vous formulez contre nous doit l'être conformément à la présente police et est assujettie aux dispositions de celle-ci.

10. PROTECTION CONTRE L'INFLATION

Le montant assuré par cette police augmentera en fonction de l'augmentation de la juste valeur marchande de la propriété jusqu'à concurrence de deux cent pour cent (200 p. 100) du montant d'assurance de la police.