



Bulletin sur les transactions immobilières

SOCIÉTÉ PROFESSIONNELLE RIOPELLE GRIENER

novembre 2008

Le levé et l'assurance de titres : la raison pour laquelle les acheteurs devraient se procurer les deux

Bien que l'assurance de titres ait été présentée comme solution de rechange peu coûteuse du levé, il est important de comprendre que l'assurance de titres n'est pas un produit de remplacement du levé. Se procurer un levé offrent des avantages que ne peut pas remplacer l'assurance de titres et vice versa. Les prêteurs exigent l'un ou l'autre pour protéger leur intérêt dans le bien-fonds, mais les propriétaires devraient songer à se procurer les deux s'ils peuvent se le permettre.

En voici la raison : **Le levé** est préparé par un arpenteur-géomètre de l'Ontario en utilisant des calculs faits sur le terrain par comparaison avec le titre enregistré. Il indique l'emplacement des bâtiments sur le terrain par rapport aux limites du lot, notamment les empiétements sur le bien-fonds ou hors de celui-ci, s'il y a lieu. Il décrit aussi des améliorations comme des clôtures, des haies, des piscines, des fils aériens, des servitudes et des droits de passage en faveur des propriétaires voisins ou des emprises des compagnies de services publics. Le levé révèle si le titre de propriété décrit correctement le bien-fonds, illustre l'emplacement du bien-fonds, ce que les acheteurs acquerront et ce qu'ils n'acquerront pas. Comme le veut le dicton, une image vaut mille mots!

L'assurance de titres est une politique d'assurance qui protège les propriétaires contre les contestations de la propriété de la maison ou contre les problèmes liés au titre de propriété de la maison. La police fournit une couverture contre les pertes en raison des défauts de titre, même si ces défauts existaient avant la clôture.

Un défaut de titre est un problème quant au titre qui empêche la propriété franche et quitte de toute charge. Il existe de nombreux types de défauts : les droits de passage / emprises, les empiétements, les impôts municipaux impayés.

Les politiques d'assurance de titres protègent les propriétaires aussi longtemps qu'ils possèdent le bien-fonds. Elles protègent contre un certain nombre de risques que l'opinion d'un avocat peut ne pas couvrir. Ces risques comprennent, mais non de façon limitative, ce qui suit :

- La fraude et les faux documents, y compris le fait que quelqu'un prenne les titres par l'entremise de fraude ou de faux documents;
- Les empiétements révélés par un nouveau levé (par exemple, la terrasse du voisin qui se trouve en partie sur votre terrain);
- La non-conformité au règlement municipal sur le zonage (c.-à-d. là où l'utilisation du bien-fonds ne respecte pas le règlement municipal sur le zonage).

Qu'arrive-t-il si les propriétaires prévoient des rénovations, un aménagement paysager ou une piscine? Sans un levé à jour, les acheteurs pourraient ne pas être en mesure de déterminer s'ils peuvent mettre leurs projets à exécution. Un levé à jour permet aux acheteurs d'aborder les problèmes quant au titre avant la clôture au lieu de se fier à l'assurance de titres pour les corriger après la clôture, s'il y a lieu.

L'assurance de titres offre bon nombre d'avantages, notamment la protection contre la fraude hypothécaire et le coût est raisonnable, étant donné le montant de l'investissement. Pour ces raisons, la société RG encourage ses clients des transactions immobilières à acheter de l'assurance de titres.

Bien que le levé soit plus coûteux (s'il n'existe pas déjà un levé disponible), les acheteurs devraient songer aussi à faire faire un levé pour mieux comprendre leur bien-fonds possible.

Salutations distinguées,
Paula Riopelle

Nos avocats

ROBERT RIOPELLE

KEVIN GRIENER

JOSHUA BOND

PIERRE LAMBERT-BÉLANGER

GORDON CONLEY

PAULA RIOPELLE

KELLY WATSON



RIOPELLE · GRIENER

PROFESSIONAL CORPORATION | SOCIÉTÉ PROFESSIONNELLE

Avocats ~ Lawyers

www.rglaw.ca

