

Le titre de propriété

Le « titre » définit les modalités de la propriété d'un bien. Les acheteurs ont tout intérêt à acquérir un titre qui répond à leurs aspirations et leurs besoins, et qu'ils pourront transférer dans de bonnes conditions à une tierce personne, le cas échéant. Avant de concrétiser la vente, il est indispensable de consulter les archives publiques pour connaître l'identité des anciens propriétaires et les transactions relatives à la propriété. Cette enquête pourra révéler par exemple l'existence d'hypothèques, de privilèges de créanciers pour taxes impayées, de dettes envers des fournisseurs de services publics, etc. En principe, la maison devrait être libre de toute dette de ce type au moment de la conclusion de la vente, mais l'acheteur aura cependant tout intérêt à vérifier que tel est bien le cas. Par exemple, l'hypothèque du vendeur devrait être levée et les dettes en souffrance (taxes, factures de services publics, etc.) devraient être réglées au moment du transfert de propriété. Le vendeur devait à tout le moins avoir pris des arrangements avec ses créanciers pour que le fardeau de ses dettes n'incombe pas à l'acheteur après la vente.

Il arrive parfois que des problèmes ou des irrégularités entourant le titre ne soient pas détectés et résolus avant la signature du contrat. Ils risquent dans ce cas de gêner l'acheteur quand il voudra revendre la maison. Selon le cas, il pourrait même avoir à débours des sommes importantes pour y remédier. Supposons que l'enquête n'a pas révélé que le quai, le ponton ou le hangar à bateaux d'une maison de vacances a été construit sans permis. L'acquéreur de la propriété risque d'en être de sa poche si les autorités le contraignent à détruire ces structures. Un autre exemple : la propriété a été cédée frauduleusement à la personne qui vous la vend et le vrai propriétaire réclame son dû après que vous l'avez achetée.

Qui l'assurance titres protège-t-elle?

Les polices d'assurance titres peuvent être émises au bénéfice de l'acheteur d'une copropriété, d'une résidence de vacances ou d'une maison (qu'elle soit neuve ou qu'il s'agisse d'un rachat), ou au bénéfice du prêteur, ou des deux. Les institutions de crédit exigent parfois que l'acquéreur souscrive une assurance de ce type pour débloquer les fonds. L'assurance titres protège l'acheteur ou le prêteur (ou les deux) des pertes et dommages pouvant résulter d'un litige ou d'une irrégularité couvert par le contrat.

Les assurances titres couvrent en général les cas suivants : irrégularités dans l'enquête; obligation de détruire des structures; réclamations relatives à des fraudes, contrefaçons, faux et usage de faux, contraintes sur les biens; défaut d'inscription des servitudes de passage ou autres; absence d'accès à la propriété pour les piétons ou les véhicules; ordres de travaux; zonages ou retraits non conformes ou inadéquats; etc. En général, les risques sont couverts uniquement s'ils existaient déjà au moment de la signature de la police. Comme pour toute assurance, certaines éventualités sont généralement exclues, par exemple les revendications territoriales autochtones et les risques environnementaux. Voyez avec votre avocat quelles sont exactement les éventualités qui sont couvertes et celles qui ne le sont pas.

L'acheteur assuré est indemnisé pour les pertes et dommages réels jusqu'à concurrence du montant prévu dans la police, lequel dépend du prix d'achat. Certains contrats offrent également une protection contre l'inflation. Ainsi, si la juste valeur marchande de la propriété augmente, le montant couvert augmente en conséquence (jusqu'à concurrence d'un maximum fixé d'avance).

Le titre de propriété

Combien de temps l'assurance reste-t-elle valable?

Les polices d'assurance titres couvrant l'acheteur restent en vigueur tant que l'assuré est titulaire du titre. Certaines polices couvrent également les personnes à qui le titre revient par suite du décès de l'acheteur, ou certains membres de la famille (par exemple, le conjoint ou les enfants) auxquels la propriété a été cédée à titre gratuit ou pour un apport purement nominal.

Les polices d'assurance titres couvrant le prêteur restent en vigueur tant que dure l'hypothèque. Le prêteur est couvert s'il vend la propriété qui lui avait été donnée en garantie et qu'il subit des pertes ou dommages réels du fait d'un risque couvert par la police. Les prêteurs sont en général protégés pour un montant maximum représentant le capital de l'hypothèque.

La prime de l'assurance titres est versée en une seule fois au moment de l'achat. Au Canada, c'est habituellement l'acheteur de la propriété qui paie l'assurance. Il arrive cependant que ce soit le vendeur qui s'en charge. Certaines polices couvrent automatiquement et l'acheteur et le prêteur; d'autres les couvrent tous deux pour un surcroît de coût minime.

Protection et tranquillité d'esprit

L'assurance titres peut éviter que la conclusion de la vente soit retardée pour cause d'irrégularité dans le titre. Par ailleurs, si un problème survient et que le risque correspondant est couvert par la police, l'assurance paie les frais juridiques et les dépenses afférentes aux démarches visant à défendre le titre de l'acheteur. Elle dédommage également l'assuré en cas de perte.