

COMPAGNIE D'ASSURANCE
TITRES CHICAGO
CANADA

Couverture étendue:

L'avenant Super priorité / Fiducie réputée

Couverture étendue pour les prêteurs

La couverture pour les super priorités et les réclamations en fiducie réputée dus au gouvernement avant la Date de la Police est déjà incluse dans toutes les polices d'assurance de titres prêt hypothécaire résidentielles et commerciales émises par la Compagnie d'assurance titres Chicago. Nous sommes heureux d'étendre cette couverture à dix (10) ans après la radiation de l'Hypothèque Assurée pour un montant maximal de 500 000 $.

Un jugement récent de la Cour d'appel fédérale a suscité beaucoup d'intérêt au sein de la communauté juridique et de la communauté du prêt hypothécaire. Ce jugement a confirmé que le prêteur est tenu de payer à l'Agence du revenu du Canada (ARC) le produit de la TPS non remise par l'emprunteur à même le produit de la vente de l'immeuble et ce, après la radiation de son hypothèque.

La couverture aux termes de ce nouvel avenant est déclenchée par les montants en fiducie réputée dus à une autorité gouvernementale avant la Date de la Police lorsque le prêteur assuré est requis de remettre ces montants après la radiation de son prêt hypothécaire.

Qu'est-ce qu'une fiducie réputée?

Une **fiducie réputée** est une **fiducie** qui naît en vertu d'une loi fédérale ou provinciale, que cela vous plaise ou non. Les retenues sur les salaires et les montants de TPS / TVH / TVP (Taxe sur les produits et services / Taxe de vente harmonisée / Taxe de vente provinciale) sont perçus par les entreprises en tant que mandataire du gouvernement et ces montants sont **réputés** être détenus en **fiducie** pour le gouvernement pour être remis à une date ultérieure.

La couverture

Actuellement, une Réclamation en fiducie réputée due et payable avant la Date de la Police sont pleinement couvertes par les polices d'assurance titres prêt hypothécaire résidentielles et commerciales pour autant que les montants dus au gouvernement soient dus et payables avant la Date de la Police et dans la mesure où la réclamation est présentée pendant la durée de la police (c'est-à-dire avant que l'Hypothèque Assurée n'est pas radieé). Ce nouvel avenant prolonge la durée de

vie de la police jusqu'à une date ultérieure après la radiation de l'hypothèque assurée contre le Titre dans la mesure où la réclamation vise les sommes dues au gouvernement et impayées avant la Date de la Police. La prolongation de la couverture est d'une durée de dix (10) ans après la radiation du prêt hypothécaire assuré et est plafonnée à 500 000 $.

Comment ça fonctionne

Le scénario le plus courant pour l'application de cette couverture est un emprunteur qui est tenu de remettre la taxe de vente (TPS / TVH) ou les retenues sur le salaire et dont les remises sont en souffrance avant la Date de la Police. Il aurait vraisemblablement utilisé les montants de la fiducie réputée comme fond de roulement. Dans la mesure où l'emprunteur est toujours en souffrance lorsqu'il vend la Propriété, les sommes dues au gouvernement pour la remise de la taxe de vente et les retenues salariales doivent être payées en premier (c'est-à-dire avant que le créancier hypothécaire puisse affecter le produit au remboursement de l'hypothèque).

Si le prêteur ne remet pas ces montants présumés en fiducie au gouvernement, parce qu'il ne savait pas qu'ils étaient dus, et qu'il procède à la radiation de l'hypothèque, il peut désormais faire valoir ses droits en vertu de la police pendant 10 (dix) ans après la radiation de l'hypothèque et pour un montant maximal de 500 000 $.

Polices résidentielles – l'avenant sera automatiquement joint à toutes les polices prêt hypothécaire en faveur de prêteurs institutionnels, sans frais supplémentaires.

Polices prêteur résidentielles - Les prêteur privés peuvent maintenant bénéficier de cette couverture étendue, lorsque l'hypothèque assurée est de 1er, 2e ou 3e rang. Une prime supplémentaire de 75 $ par prêt hypothécaire assuré s'appliquera.

Polices commerciales – l'avenant est disponible pour les prêteurs institutionnels et privés (1er et 2ème rang uniquement) pour une prime d'assurance nominale unique de 175 $ plus la taxe applicable. Dites Oui à l'avenant Super priorité / Fiducie réputée lors de votre prochaine commande d'assurance titres commerciale.

***Veuillez noter :**

- Les termes en majuscules sont définis dans l'avenant ou dans la police d'assurance titres.
- Les Créances de fiducie réputée découlant de sommes accumulées ou payables après la date de la police ne sont pas couvertes.
- L'avenant Super priorité / Fiducie réputée n'est pas disponible pour les prêts hypothécaires en garantie de solde de prix de vente (Hypothèque du vendeur), les prêteurs privés résidentiels qui ne sont pas des prêteurs de 1er, 2e ou 3e rang ou les prêteurs privés commerciaux qui ne sont pas de 1er ou 2ème rang. Dans le cas des prêteurs privés commerciaux, une déclaration solennelle confirmant que les remises sont à jour sera requise.
- Les juristes et les prêteurs sont tenus de continuer à effectuer leur vérification diligente normale à l'égard des remises des emprunteurs aux Autorités Gouvernementales.
- La connaissance d'une Créance de fiducie réputée impayée ou de priorités existantes doit être divulguée à la Compagnie.

Contactez votre Directeur régional

pour plus d'informations

Bureau au Québec — Québec/Est du Canada

1-877-849-3113
souscription@ctic.ca
www.ctic.ca

Siège social — Ontario/Ouest du Canada

1-888-868-4853
info@chicagotitle.ca
www.chicagotitle.ca

Ce document a pour objectif de fournir des renseignements généraux sur une assurance titres. Pour obtenir des détails particuliers sur les protections offertes par la police d'assurance, les exceptions et les exclusions, veuillez demander un exemplaire de la police d'assurance titres complète auprès de nos services. Les problèmes de titres connus ou qui sont révélés par un certificat de localisation sont assujettis à l'examen et à l'approbation de la souscription.