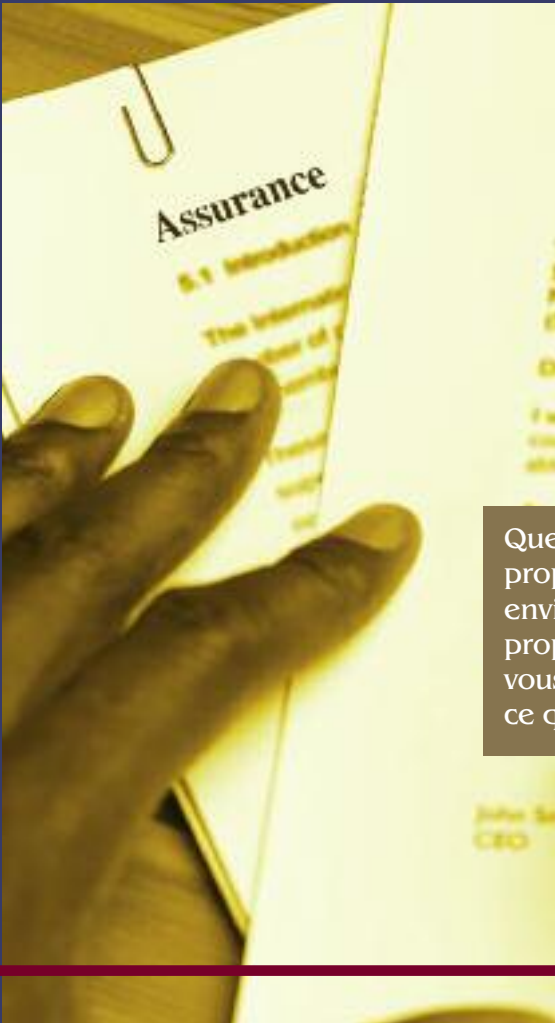




# Comprendre l'assurance titres



Que vous soyez déjà propriétaire ou que vous envisagiez d'acheter une propriété, cette brochure vous aidera à comprendre ce qu'est l'assurance titres.



## Qu'est-ce que le « titre de propriété »?

Le « titre de propriété » est un document officiel confirmant que vous êtes le propriétaire légal du bien. Le titre de propriété devient vôtre lorsque l'ancien propriétaire signe l'acte de vente (ou acte de transfert) du bien. Le titre est ensuite enregistré dans le système d'enregistrement immobilier du gouvernement.

## Qu'est-ce que l'assurance titres?

L'assurance titres est une police d'assurance qui protège les propriétaires de biens résidentiels ou commerciaux, et leurs prêteurs, contre les pertes liées à leur titre ou droit de propriété.

## Avez-vous vraiment besoin d'une assurance titres?

L'assurance titres n'est pas obligatoire en Ontario. Avant de décider de souscrire ou non une telle assurance, nous vous recommandons d'en discuter avec votre avocat, une compagnie d'assurance titres, ou un agent/courtier en assurances pour savoir quel type de protection elle peut vous offrir, et s'il existe d'autres produits susceptibles de vous convenir. Lorsque vous aurez toute l'information voulue, vous pourrez prendre une décision éclairée compte tenu de votre situation et de vos besoins. Il est important de se rappeler que souscrire une assurance titres ne remplace en aucun cas les conseils d'un avocat lorsqu'on achète une propriété.

## Que couvre l'assurance titres?

Moyennant un versement unique, appelé *prime*, une police d'assurance titres peut vous protéger de pertes diverses :

- vices de titres inconnus (problèmes de titre qui vous empêchent d'avoir la propriété indisputée du bien);
- privilèges grevant le titre de propriété (p. ex., le propriétaire précédent a laissé des dettes garanties par la propriété, telles que factures de services publics, hypothèques, taxes immobilières ou frais de condominium impayés);

**Cette brochure vous est offerte à titre d'information. Pour savoir quels sont les risques couverts et les exclusions, reportez-vous à votre police d'assurance titres.**

- problèmes d’empiètement (p. ex., il faut enlever une structure érigée sur votre propriété parce qu’elle se trouve sur la propriété de votre voisin);
- fraude immobilière;
- erreurs dans les plans d’arpentage et les documents publics;
- tout autre problème de titre qui pourrait vous empêcher de vendre, d’hypothéquer ou de louer votre propriété.

Votre police d’assurance titres vous protégera aussi longtemps que vous resterez propriétaire du bien, vos pertes seront couvertes jusqu’à concurrence du montant maximal prévu. En outre, la plupart des frais de justice liés à la récupération du titre de propriété sont souvent pris en charge.

### Qu’est-ce que la « fraude immobilière »?

La fraude immobilière est une forme de fraude dont les victimes sont des propriétaires et leurs prêteurs. Le scénario le plus courant consiste, pour le fraudeur, à usurper votre identité ou à contrefaire des documents pour transférer à son nom (ou à celui d’un complice) votre titre de propriété, le tout à votre insu. Le fraudeur obtient ensuite une hypothèque sur votre propriété, puis disparaît avec les fonds.

Si vous êtes victime d’une fraude immobilière, vous pourriez avoir droit à une indemnisation si vous présentez une demande à la Caisse d’assurance des droits immobiliers (CADI) du gouvernement. Pour de plus amples renseignements sur la CADI, consultez le site : [www.gov.on.ca](http://www.gov.on.ca) cliquez sur *Protection du consommateur*, puis choisissez *La caisse d'assurance des droits immobiliers (CADI)*.

### Quels risques l’assurance titres ne couvre-elle pas?

Lorsque vous souscrivez une assurance titres, il est important de bien lire la police et de vous renseigner pour savoir quels risques sont couverts, mais aussi quels risques sont exclus, comme, par exemple :

- les vices de titre connus (dont vous été informé avant d’acheter votre propriété);
- les risques environnementaux, comme la contamination du sol;
- les revendications territoriales des Autochtones;
- les problèmes que seul un nouveau plan d’arpentage ou une nouvelle inspection pourrait révéler (par exemple, que la propriété est plus petite que vous ne le pensiez);

- les données qui ne figurent pas dans les documents publics (p. ex., les privilèges et empiètements non déclarés);
- les infractions aux règlements de zonage résultant des aménagements, rénovations, ou agrandissements que vous avez apportés à votre propriété ou terrain.

Lisez attentivement votre police d'assurance titres, elle peut comporter d'autres exclusions et exceptions qui s'appliquent spécifiquement à votre propriété.

L'assurance titres ne couvrira pas les risques qui ne sont pas liés au titre. Ce n'est pas une police d'assurance-habitation, et vous ne serez pas indemnisé pour :

- les dommages dus à une inondation, un incendie ou au refoulement des égouts;
- l'usure normale de la propriété (p. ex., s'il faut remplacer de vieilles fenêtres, un toit qui fuit ou une vieille chaudière);
- le vol (p. ex., si un cambrioleur s'introduit chez vous et vole votre téléviseur);
- toute autre perte ou tout autre dommage non liés au titre.

Vous trouverez dans votre police d'assurance titres la liste complète des exclusions, restrictions et conditions.

## Devez-vous souscrire une assurance titres assortie d'une garantie risques annexes?

Moyennant des frais supplémentaires, certaines compagnies d'assurance titres vous proposeront de couvrir des risques additionnels, tels que l'usurpation d'identité et certains vices de titre connus, lesquels ne sont pas couverts normalement par les polices d'assurance titres types. Parlez-en à votre avocat, à une compagnie d'assurance titres ou à un agent/courtier en assurances. Ils pourront comparer plusieurs produits d'assurance titres différents et vous recommander celui qui répond le mieux à vos besoins.

## Quels sont les différents types d'assurance titres offerts?

Il existe deux grands types de polices d'assurance titres :

- *La police propriétaire* – Le propriétaire est protégé de diverses pertes liées au titre figurant dans la police aussi longtemps que la propriété lui appartient. La police propriétaire fixe le montant maximal de la couverture.

- *La police prêteur* – Le prêteur est assuré contre ses pertes éventuelles si l'hypothèque n'est pas valide ou inexécutable. La police prêteur couvre habituellement le montant de l'hypothèque.

Vous pouvez souscrire une assurance titres pour des propriétés résidentielles ou commerciales.

Les types d'assurance titres *résidentielles* comprennent :

- les polices pour nouveaux propriétaires;
- les polices pour propriétaires actuels;
- les polices pour prêteurs spécialisés dans les prêts hypothécaires résidentiels.

Les types d'assurance titres *commerciales* comprennent :

- les polices pour particuliers achetant une propriété commerciale;
- les polices pour prêteurs spécialisés dans les prêts hypothécaires commerciaux.

## Quels types de propriétés peut-on assurer?

Les polices d'assurance titres *résidentielles* couvrent :

- les maisons;
- les condominiums;
- les chalets;
- les logements locatifs;
- les terrains vacants;
- les coopératives;
- les propriétés en location;
- les propriétés rurales.

Les polices d'assurance titres *commerciales* couvrent :

- les immeubles de bureaux;
- les immeubles industriels;
- les centres d'achat;
- les immeubles d'habitation;
- les logements locatifs;
- les hôtels;
- les entrepôts;
- les terrains vacants à usage commercial;
- les propriétés commerciales louées.

## L'assurance titres résidentielle

Si vous envisagez d'acheter une maison ou un condominium, ou si vous êtes déjà propriétaire d'une maison, l'assurance titres résidentielle pourrait vous intéresser.

### Quelle couverture l'assurance titres résidentielle offre-t-elle?

L'assurance titres résidentielle peut vous offrir ce qui suit :

- *Couverture complète* – Il s'agit d'une assurance tous risques qui vous protège contre les pertes liées au titre de propriété. Elle peut aussi couvrir la négligence ou les erreurs de votre avocat à l'égard des risques de titres couverts par votre police.
- *Couverture intérimaire* – Elle vous protège pendant l'intervalle qui s'écoule entre la signature de l'acte de vente et l'enregistrement de votre titre de propriété dans le système d'enregistrement immobilier de l'Ontario.
- *Couverture relative à l'arpentage* – Elle peut vous éviter de produire un nouveau plan d'arpentage pour votre propriété. La plupart des prêteurs l'acceptent à la place d'un plan d'arpentage ou d'un rapport de biens immeubles.
- *Couverture juridique* – La compagnie d'assurance titres prendra en charge la plupart des frais de justice\* engagés pour défendre votre titre de propriété.
- *Économies de temps et d'argent* – L'avocat peut conclure la transaction de vente plus facilement, ce qui vous permet d'économiser du temps et de l'argent.

### Quand souscrit-on normalement une assurance titres résidentielle?

En général, on souscrit ce type d'assurance à l'achat de la maison, mais si vous êtes déjà propriétaire, il n'est pas trop tard.

Nota - Les polices d'assurance titres offertes aux personnes qui sont déjà propriétaires diffèrent quelque peu de celles que l'on souscrit à l'achat d'une propriété.

\*Vous trouverez des détails complets sur les frais de justice qui sont couverts dans votre police d'assurance titres.

## Combien coûte-t-elle?

Le prix de l'assurance titres résidentielle varie en fonction de la valeur de la propriété et des tarifs que pratique votre compagnie d'assurance. Vous devrez acquitter un versement unique, appelé *prime*.

## Quelle est la durée de la couverture?

La couverture d'assurance titres résidentielle reste valide aussi longtemps que la propriété vous appartient. La plupart des polices d'assurance titres résidentielle étendent la couverture à vos héritiers, si vous avez pris des dispositions dans ce sens dans un testament, à votre conjoint en cas de divorce, ou à vos enfants si vous leur transférez la propriété en échange d'une contrepartie symbolique.

## Où peut-on l'obtenir?

Vous pouvez obtenir une assurance titres résidentielle par l'intermédiaire de votre avocat ou d'une compagnie d'assurance titres, ou encore vous adresser à un agent/courtier en assurances.

Vous trouverez la liste des compagnies d'assurance qui sont autorisées à vendre de l'assurance titres en Ontario sur le site Web de la CSFO à : [www.fsco.gov.on.ca/french](http://www.fsco.gov.on.ca/french), cliquez sur *Permis et enregistrement*, puis choisissez *Compagnies d'assurances titulaires de permis en Ontario*.

## Conseils pour souscrire de l'assurance titres

Lorsque vous achetez une assurance titres résidentielle, assurez-vous :

- que votre maison est assurée à sa pleine valeur;
- que la date d'entrée en vigueur de votre police est la même que la date de signature du contrat d'achat (*pour les polices que l'on souscrit à l'achat d'une propriété*);
- que votre police décrit correctement tous les biens que vous achetez, il est donc recommandé de la lire attentivement;
- que vous connaissez les risques de titre couverts par la police;
- que vous connaissez les risques de titre qui sont exclus ou que la police ne couvre pas.

Il est important de savoir que tous les avocats qui se livrent à l'exercice du droit immobilier en Ontario doivent souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle. Cette assurance peut couvrir les problèmes de titre liés aux services qu'il vous rend pour effectuer l'opération immobilière.

---

L'avocat vous offrira ses conseils juridiques pour vous aider à prendre une décision éclairée sur l'assurance titres et d'autres aspects de la transaction. Les dispositions sur l'assurance titres énoncées à la Règle 2.02 du Code de déontologie fixent les obligations des avocats. Vous trouverez ces règles sur le site Web du Barreau du Haut-Canada à : [www.lsuc.on.ca](http://www.lsuc.on.ca), à la rubrique *Code de déontologie*.

Comme les polices d'assurance titres contiennent une foule d'expressions juridiques, n'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre avocat ou de la compagnie d'assurance titres sur tout ce que vous ne comprenez pas.

Les compagnies d'assurance titres et les agents/courtiers en assurances doivent satisfaire aux normes de pratique exemplaires, et notamment:

- informer leurs clients de toutes les options qui existent;
- leur fournir des détails complets sur tout ce qui touche à l'opération d'assurance titres;
- s'assurer que le produit qu'ils recommandent convient aux besoins de leurs clients.

N'oubliez pas que vous le client, c'est vous, et que vous pouvez choisir la compagnie qui semble répondre le mieux à vos besoins.

## Comment présenter une réclamation?

1. **Relisez attentivement votre police d'assurance titres** pour vérifier que le problème de titre est effectivement couvert. Votre compagnie d'assurance ne vous indemniserait pas pour un risque qui est exclu de votre police.
2. **Soumettez votre réclamation dès que possible.** Renseignez auprès de votre compagnie d'assurance titres, ou consultez votre police, pour savoir quand les plaintes doivent être soumises.
3. **Présentez votre réclamation par écrit.** Dans la lettre que vous enverrez à la compagnie d'assurance titres, décrivez les pertes liées au problème de titre. N'oubliez pas d'inclure le numéro de votre police, vos coordonnées et tout document en rapport avec votre réclamation.

N'hésitez pas à communiquer avec votre compagnie d'assurance titres ou votre agent/courtier en assurances pour obtenir des renseignements sur le processus de traitement des réclamations.

4. **Gardez une copie de la réclamation pour vos dossiers.**

Une fois qu'elle aura reçu votre réclamation, la compagnie d'assurance titres l'étudiera pour déterminer si vous avez droit à une indemnisation,



compte tenu des conditions de votre police. Après quoi elle accusera réception de votre envoi et devrait vous communiquer sa décision dans un délai raisonnable.

## Si vous avez une plainte

Si vous n'êtes pas satisfait de la façon dont votre réclamation a été traitée, vous avez plusieurs voies de recours. De meilleures mesures ont été mises en place pour aider les consommateurs à résoudre plus rapidement leurs différends en matière d'assurance. Le protocole de traitement des plaintes, adopté par toutes les compagnies d'assurance titres titulaires d'un permis en Ontario, fait partie de ces mesures. La démarche pour formuler une plainte varie d'une compagnie à l'autre. Le représentant de votre compagnie d'assurance (agent, courtier, expert en sinistres, ou agent du service à la clientèle) vous expliquera en détail la marche à suivre si vous voulez porter plainte.

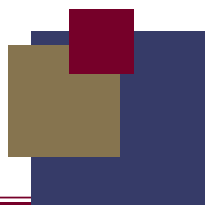
De plus, il y a dans chaque compagnie un agent aux plaintes des consommateurs qui supervise le processus de traitement des plaintes. Cette personne est un employé de votre compagnie d'assurance dont le rôle est de s'assurer que votre plainte est traitée. Si vous ne parvenez pas à obtenir de votre représentant des renseignements sur le protocole, ou si vous avez des difficultés à obtenir une réponse de la compagnie expliquant sa position, adressez-vous à l'agent aux plaintes des consommateurs de la compagnie d'assurance.

Pour vous faciliter la tâche, la CSFO a dressé la liste des agents aux plaintes des consommateurs de toutes les compagnies d'assurance. Cette liste se trouve sur le site : [www.fSCO.gov.on.ca/french/](http://www.fSCO.gov.on.ca/french/). Si le nom de l'agent aux plaintes des consommateurs de votre compagnie ne figure pas dans cette liste, adressez votre plainte au chef de la direction de votre compagnie d'assurance, ou appelez la CSFO au 416 250-7250, sans frais : 1 800 668-0128.

Si vous ne pouvez pas résoudre votre plainte avec votre compagnie d'assurance, celle-ci doit vous remettre une lettre expliquant sa position finale et vous fournir les coordonnées d'un organisme de conciliation indépendant qui examinera votre plainte.

Si vous décidez d'écrire à cet organisme de conciliation indépendant, il est important de lui donner tous les détails nécessaires sur la plainte et la raison pour laquelle vous contestez la position de la compagnie. N'oubliez pas de joindre la lettre de la compagnie et toute autre pièce en rapport avec votre plainte.

Dès réception de votre plainte non résolue, un agent de l'organisme de conciliation indépendant étudiera votre dossier et y donnera suite.



## À propos de la CSFO

La CSFO est un organisme autonome de la province de l'Ontario qui relève du ministère des Finances. En plus du secteur des assurances, la CSFO réglemente aussi les activités des régimes de retraite, des credit unions, des caisses populaires, des courtiers en hypothèques, des sociétés de prêt et de fiducie et des coopératives.

La CSFO travaille avec les consommateurs, les intervenants de l'industrie et les investisseurs afin de renforcer la confiance du public dans le secteur des services financiers de l'Ontario et de faciliter l'accès équitable et efficace à ces services.

Pour de plus amples renseignements sur ces secteurs, consultez notre site Web à : [www.fsco.gov.on.ca/french/](http://www.fsco.gov.on.ca/french/), ou appelez le Centre des contacts au : 416 250-7250, appels sans frais : 1 800 668-0128, appels sans frais ATS : 1 800 387-0584.

**Rendez-vous sur le site Web de la CSFO à : [www.fsco.gov.on.ca/french/](http://www.fsco.gov.on.ca/french/) pour obtenir un complément d'information sur :**

- le secteur des assurances;
- comment déposer plainte contre votre compagnie d'assurance;
- les services de règlements des différends de la CSFO;
- les demandes d'accès spécial à un compte de retraite avec immobilisation des fonds;
- des conseils importants pour les consommateurs.

---

Commission des services financiers de l'Ontario  
5160 rue Yonge, C.P. 85  
Toronto (Ontario)  
M2N 6L9

Téléphone: (416) 250-7250  
Numéro sans frais : 1 800 668-0128  
ATS (416) 590-7108, 1 800 387-0584

Site Web de la CSFO : [www.fsco.gov.on.ca](http://www.fsco.gov.on.ca)

*This document is also available in English*



Commission des  
services financiers  
de l'Ontario

ISBN 978-1-4249-6303-4  
©Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2008.