

Assurance des titres

Rémi Moreau

Volume 52, numéro 1, 1984

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1104370ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1104370ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

HEC Montréal

ISSN

0004-6027 (imprimé)

2817-3465 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer ce document

Moreau, R. (1984). Assurance des titres. *Assurances*, 52(1), 99–109.
<https://doi.org/10.7202/1104370ar>

Garanties particulières⁽¹⁾

par

M^e Rémi Moreau

III. Assurance des titres

L'assurance des titres connaît une forte popularité aux États-Unis, pour des raisons historiques et pratiques⁽²⁾, contrairement à la faible demande pour cette assurance au Québec. Aussi, les seuls assureurs qui acceptent d'y souscrire, dans cette province, le font en vertu de formules approuvées par l'*American Land Title Association* (ALTA).

Nous voudrions dans ces quelques pages analyser succinctement les trois formules en usage, à savoir :

- ALTA, police du propriétaire : formule A
- ALTA, police du propriétaire : formule B
- Police du prêteur

1. ALTA, police du propriétaire : formule A

Compte tenu des conditions du contrat, l'assureur indemnise les conséquences dommageables de trois sources spécifiques de sinistre :

- « 1. *Title to the estate or interest described in Schedule A being vested otherwise than as stated therein ;*
2. *Any defect in or lien or encumbrance on such title, or*
3. *Lack of a right of access to and from the land. »*

Ces trois garanties appellent quelques explications. La garantie 1 spécifie l'objet de l'assurance des titres et ceux qui en bénéficient, avec renvoi à des stipulations contenues dans l'annexe de la police. La garantie 2 s'applique lorsque le titre est vicié, sous réserve des ex-

(1) Nouvelle chronique datant de janvier 1984. (Voir *Assurances*, 51^e année, N^o 4).

(2) Raisons que nous avons déjà discutées dans *Assurances*, juillet 1980, aux pages 41 à 44 du bulletin *Recherche et développement*.

clusions ou exceptions que nous examinerons plus loin. La garantie 3, relative au défaut d'accès, n'est pas explicite. Cependant, cette garantie est interprétée strictement en regard d'un défaut d'ordre légal et non d'ordre physique. Par exemple, l'assurance ne s'appliquerait pas, si on veut recouvrer à cause de l'inondation printanière de la voie d'accès à la propriété. En d'autres termes, l'expression «*lack of right of access*» doit correspondre à une servitude, tel un droit de passage.

100 L'assurance-titre est un contrat d'indemnité : l'assureur n'est pas responsable de parfaire le titre, à moins que l'on prouve qu'il est réellement imparfait ou défectueux et qu'il en résulte un sinistre concret et réalisé. Par exemple, si l'assuré venait à perdre son droit de propriété, et donc la possession actuelle de la chose, il ne serait remboursé que de la valeur réelle de celle-ci, à concurrence du montant d'assurance stipulé au contrat.

Résumons les principales exclusions :

1. lois ou règlements interdisant ou restreignant la propriété, l'usage ou l'occupation d'un immeuble ou d'un terrain notamment sur le zonage, les inspections ou contrôles gouvernementaux, les occupations illégales ;

2. droits ou propriétés du domaine public ;

3. charges, servitudes, liens :

- non connus de l'assureur et qui n'apparaissent pas aux registres publics à la date d'entrée en vigueur du contrat ou à la date où un tiers acquiert un droit assurable sous la police et qu'il n'en avise pas l'assureur ;
- d'où ne résulte aucun dommage au réclamant ;
- faits postérieurement à l'entrée en vigueur du contrat ;
- d'où résulte une perte ou dommage qui n'aurait pas été admis, si un réclamant n'avait pas payé une considération valable ;

4. le refus d'acheter, louer ou prêter concernant une propriété décrite dans l'annexe A de la police (l'annexe A ne garantit pas la valeur marchande d'un titre ou l'achalandage).

En ce qui concerne les exceptions contenues en annexe de la police, elles sont de deux ordres : standard ou spéciales. Elles sont généralement variables, non imprimées et à caractère spécifique. Par exemple, elles peuvent viser des droits miniers, territoriaux ou des droits particuliers à certaines opérations, tels : disputes, bornage, servitudes, taxes, obligations légales et non inscrites dans les registres.

Elles peuvent également concerner des services ou travaux effectués et qui ne sont pas inscrits dans les registres publics : le cas d'un organisme qui installe des fils sur la propriété de l'assuré.

101

Comme dans tout contrat d'assurance, l'assureur détermine les conditions générales d'application. En voici les sous-titres et une brève explication :

1. Définitions de certains termes utilisés : l'assuré, l'assuré réclamant, événement à la connaissance de l'assuré, terrain (celui décrit dans l'annexe), hypothèque, registre public ;
2. Continuité de l'assurance tant que l'assuré a un intérêt assurable ;
3. Obligations de l'assuré : avis de perte ;
4. État détaillé de la perte ; poursuite contre l'assureur ;
5. Options de l'assureur : paiement ou règlement ;
6. Nature du paiement de l'indemnité : perte réelle, montant d'assurance, frais légaux ;
7. Limites de responsabilité de l'assureur ;
8. Réduction du montant d'assurance après paiement ; les frais sont en sus de la garantie ;
9. Conditions de paiement, s'il y a une hypothèque ;
10. Prorata sur terrains adjacents ;
11. Subrogation de l'assureur ;
12. Concordance de la police et des avenants ;
13. Domicile de l'assureur : adresse.

2. ALTA, police du propriétaire : formule B

Cette formule ne se distingue de la première, que nous venons d'examiner, qu'en ceci : elle garantit contre un dommage encouru en raison de la perte de marché (*unmarketability*), suite à un mauvais titre. Cette quatrième garantie s'ajoute aux trois autres garanties accordées dans la formule A, que nous avons indiquées ci-haut.

En conséquence logique, la formule B enlève la quatrième exclusion :

102

“The refusal of any person to purchase, lease or lend money on the estate or interest covered hereby in the land described in the Schedule.”

3. Police du prêteur

Cette police d'assurance des titres comporte des aspects en tous points semblables à ceux des formules étudiées précédemment. Elle contient néanmoins des particularités, en ce qui a trait au prêt hypothécaire.

En addition des 3 garanties de la formule A et des 4 garanties de la formule B, la police contient les garanties suivantes :

- “5. *The invalidity or unenforceability of the lien of the insured mortgage upon said estate or interest except to the extent that such invalidity or unenforceability, or claim thereof, arises out of the transaction evidenced by the insured mortgage and is based upon (a) usury ; or (b) any consumer credit protection or truth in lending law ;*
6. *The priority of any lien or encumbrance over the lien of the insured mortgage ;*
7. *Any statutory lien for labor or material which now has gained or hereafter any gain priority over the lien of the insured mortgage, except any such lien arising from an improvement on the land contracted for and commenced subsequent to the Date of policy not financed in whole or in part by proceeds of the indebtedness secured by the insured mortgage which at Date of policy the insured has advanced or is obligated to advance ; or*
8. *The invalidity or unenforceability of any assignment, shown in the Schedule A, of the insured mortgage or the failure of said assignment to vest title to the insured mortgage in the named insured assignee free and clear of all liens.”*

Pour ce qui est des exclusions contenues dans cette police, l'assureur retient les trois premières exclusions stipulées dans la formule A, mais ajoute l'exclusion que voici :

- “4. *Unenforceability of the lien of the insured mortgage because of failure of the insured at date of policy or of any subsequent owner of the indebtedness to comply with applicable “doing business” laws of the state in which the land is situated.*”

Voici comment un auteur, Michael J. Rooney, l'explique :⁽³⁾

“*Note that this exclusion applies only to the unenforceability of the lien in contradistinction to the validity of the mortgage lien. That is, in many jurisdictions it is statutorily permissible for a foreign corporation to make a loan and accept as security therefor a mortgage on real estate and the courts of that jurisdiction will hold that the mortgage and its lien are perfectly valid. However, in some jurisdictions the holder of such a valid mortgage may not be permitted to make use of the state courts to bring a foreclosure action if the mortgage happens to be a foreign corporation not having complied with the applicable “doing business” laws of the state. If the mortgagee is not permitted to bring an action to foreclose the lien of his mortgage, what are his remedies in case of default ? Moreover, since Paragraph 5 of the affirmative coverage provisions on the face of the policy provides that the title insurance company insures both the validity and the enforceability of the lien, in the absence of this Exclusion from Coverage the title company would be liable for a loss suffered by reason of such unenforceability. Since compliance with the applicable “doing business” laws of any state is solely within the scope of responsibility of the insured mortgagee, the exclusion appears in the policy.*”

103

Relativement aux conditions et stipulations de la police, elles sont identiques à la police du propriétaire, sauf les modifications nécessitées par le fait que l'assuré est le créancier hypothécaire et que l'assurance couvre à la limite de la valeur réelle, du montant d'assurance, et de la créance hypothécaire plus les intérêts.

En regard de l'annexe de la police, celle-ci contient des informations sur le montant d'assurance, sur l'entrée en vigueur du contrat, sur le nom de l'assuré et son intérêt assurable sur la description lé-

(3) *Title Insurance and You : What Every Lawyer Should Know*, American Bar Association, p. 12.

gale de la propriété ainsi que, en addition, une description de l'hypothèque.

La formule «*Standard Loan Policy*» peut être modifiée par avenants qui correspondent aux besoins précis et particularisés de l'assuré, moyennant négociations avec l'assureur. Il en est ainsi des formules du propriétaire, *Owner's Policy*, et des exceptions contenues dans l'annexe des polices.

104

Le courtier qui connaît bien les formules utilisées sera ainsi en mesure de négocier auprès des assureurs les avenants particulièrement requis par son client, selon ses besoins. L'on pourra ainsi enlever certaines exceptions, s'il y a lieu : par exemple, l'exception concernant ceux, autres que l'assuré, qui possèdent une propriété, si l'on peut fournir un *affidavit* à l'effet que l'assuré est le propriétaire véritable. L'on pourra également discuter de l'opportunité de l'avenant «*Inflation Endorsement*», de l'avenant «*Location Note*» (description plus précise de la propriété, des dépendances et améliorations), de l'avenant «*Encroachment Note Endorsement*», s'il existe quelque empiètement sur le lot de l'assuré.

Des aspects particuliers peuvent également se présenter en regard de la copropriété, du zonage, de l'expropriation et autres.

Plus le courtier connaît la nature de cette assurance, plus il pourra négocier sur les garanties qui s'offrent à l'assuré, et même sur la tarification (édifices résidentiels, commerciaux, absence de problèmes, lieux, police collective pour copropriétaires, etc...).

Telles sont les stipulations principales qui se dégagent de la police d'assurance des titres, dont nous reproduisons ci-après un tableau comparatif des clauses ici étudiées.

(Version originale des garanties et exclusions offertes par American Land Title Association)

*ALTA OWNER'S POLICY
FORM A*

*ALTA OWNER'S POLICY
FORM B*

STANDARD LOAN POLICY

(GARANTIES)

- | | | |
|--|---|---|
| 1. Title to the estate or interest described in Schedule A being vested otherwise than as stated therein ; | 1. Idem. | 1. Idem. |
| 2. Any defect in or lien or encumbrance on such title, or | 2. Idem. | 2. Idem. |
| 3. Lack of a right of access to and from the land. | 3. Idem. | 3. Idem. |
| | 4. Loss or damage suffered by reason of unmarketability of title. | 4. Idem. |
| | | 5. The invalidity or unenforceability of the lien of the insured mortgage upon said estate or interest except to the extent that such invalidity or unenforceability, or claim thereof, arises out of the transaction evidenced by the insured mortgage and is based upon (a) usury ; or (b) any consumer credit protection or truth in lending law ; |

FORM A

FORM B

106

6. The priority of any lien or encumbrance over the lien of the insured mortgage ;
7. Any statutory lien for labor or material which now has gained or hereafter may gain priority over the lien of the insured mortgage, except any such lien arising from an improvement on the land contracted for and commenced subsequent to the Date of policy not financed in whole or in part by proceeds of the indebtedness secured by the insured mortgage which at Date of policy the insured has advanced or is obligated to advance ; or
8. The invalidity or unenforceability of any assignment, shown in Schedule A, of the insured mortgage or the failure of said assignment to vest title to the insured mortgage in the named insured assignee free and clear of all liens.

FORM A

(EXCLUSIONS)

1. Any law ; ordinance or governmental regulation (including but not limited to building and zoning ordinances) restricting or regulating or prohibiting the occupancy, use or enjoyment of the land, or regulating the character, dimensions or location of any improvement now or hereafter erected on the land, or prohibiting a separation in ownership or a reduction in the dimensions or area of the land, or the effect of any violation of any such law, ordinance or governmental regulation.
2. Rights of eminent domain or governmental rights of police power unless notice of the exercise of such rights appears in the public records at Effective Date of policy.

FORM B

1. Idem.
2. Idem.

1. Idem.
2. Idem.

FORM A

3. Defects, liens, encumbrances, adverse claims, or other matters (a) created, suffered, assumed or agreed to by the insured claimant ; (b) not known to The Company and not shown by the public records but known to the insured claimant either at Effective Date of Policy or at the date such claimant acquired an estate or interest insured by this policy and not disclosed in writing by the insured claimant to The Company prior to the date such insured claimant became an insured hereunder ; (c) resulting in no loss or damage to the insured claimant ; (d) attaching or created subsequent to Date of policy ; or (e) resulting in loss or damage which would not have been sustained if the insured claimant had paid value for the estate or interest insured by this policy.
4. The refusal of any person to purchase, lease or lend money on the estate or interest covered hereby in the land described in Schedule A.

FORM B

3. Idem.
4. Idem.

3. Idem.
4. Unenforceability of the lien of the insured mortgage because of failure of the insured at Date of policy or of any subsequent owner of the indebtedness to comply with applicable "doing business" laws of the state in which the land is situated.

(EXCEPTIONS CONTENUES DANS LES ANNEXES DES POLICES)

1. Rights or claims of parties in possession not shown by the public records.
2. Encroachments, overlaps, boundary line disputes, and any matters which would be disclosed by an accurate survey and inspection of the premises.
3. Easements, or claims of easements, not shown by the public records.
4. Any lien, or right to a lien, for services, labor, or material heretofore or hereafter furnished, imposed by law and not shown by the public records.
5. Taxes or special assessments which are not shown as existing liens by the public records.