



Avantages de l'assurance titres pour les locataires commerciaux

Conférence sur la location immobilière de Montréal

Mai 2014



L'expérience alliée
à l'excellence™

Contenu de la présentation

- Composantes essentielles
 - Caractéristiques fondamentales de l'assurance titres
- Risques couverts par l'assurance titres
 - Généralité
 - Dans le contexte d'un bail
 - Dommages conséquents pour les locataires
- Types de transactions impliquant un bail qui sont assurables
- Critères de souscription permettant d'émettre une police pour le bénéfice du locataire

Composantes essentielles

Caractéristiques fondamentales de l'assurance titres



Composantes essentielles de l'assurance titres

Qu'est-ce que l'assurance titres?

- Un contrat d'indemnité contre les pertes causées par des charges ou des vices de titres relatifs à un bien immobilier existant à la date de la police
 - Vice de titres, charge, priorité
 - Recherches accessoires liées à l'accès, au zonage et au certificat de localisation

- L'assureur prend fait et cause pour l'assuré

Composantes essentielles de l'assurance titres



- Prime unique
- Protection pour la période durant laquelle l'assuré est locataire
- Aucune franchise
- Règlement des réclamations sans égard à la faute

Risques / Couvertures

Caractéristiques fondamentales de l'assurance titres commerciale



Risques couverts par l'assurance titres

- Indemnisation pour les pertes futures découlant d'un vice portant atteinte à la propriété à la date de la police:
 - Vice de titres, charge ou priorité
 - Matières accessoires au titre liées à l'accès, au zonage ou au certificat de localisation
 - Risques généralement associés à une transaction telles qu'une fraude ou une réponse erronée suite à une recherche menée auprès d'une autorité compétente
- Paiement des honoraires juridiques nécessaires afin de défendre l'intérêt de l'assuré relatif au titre
- Couverture valable pour le locataire

Risques couverts par l'assurance titres dans le cadre d'une location

- L'assurance titres couvre l'assuré contre les vices de titre, ou ce qui lui est accessoire, portant atteinte à l'intérêt du locateur dans l'immeuble et qui peuvent mettre fin au bail du locataire et faire en sorte que ce dernier soit évincé.

Principes fondamentaux à prendre en ligne de compte:

- Un propriétaire ne peut louer ce qu'il n'appartient pas.
- L'ensemble des risques couverts pouvant porter atteinte aux droits du locataire d'occuper les locaux loués.

L'assurance titres offre une protection contre ces risques

Avenant relatif à un locataire commercial

- Offre une protection supérieure aux locataires à la couverture usuelle de la police propriétaire commerciale
- Disponible pour le locataire de locaux commerciaux
- Émise sans prime additionnelle à chaque fois que nous assurons un intérêt détenu à bail



Types de dommages conséquents couverts pour le locataire

L'objectif de la compagnie d'assurance est de dédommager le locataire assuré pour toutes les pertes liées aux améliorations durant la période de location et les frais de déménagement vers de nouveaux locaux.

Couverture offerte par notre avenant pour locataire:

- Coût des améliorations locatives effectuées aux locaux existants
- Frais de déménagement
- Frais de courtage et de location
- Frais liés à une sous-location

Autres couvertures:

Par ailleurs, les autres couvertures offertes par la police d'assurance qui ont une incidence sur le bail:

- Zonage en relation de l'utilisation permise par le bail
- Accès
- Conformité à toute restriction publiée aux registres publics
- Couverture relative au certificat de localisation
- Réponses gouvernementales
- Fraude relative au titre

Types de transaction visée

Variété de transactions assurées



Types de transactions

- Tout bail dans un immeuble à vocation commerciale
- Baux qui nécessitent des investissements importants se rapportant aux améliorations locatives.
- Situation où un cessionnaire se voit transférer un nombre important de baux. Dépenses prohibitives pour effectuer toutes les recherches qui pourraient être nécessaires.

Critères de souscription

Recherches requises préalablement à l'émission d'un avenant pour le bénéfice du locataire



Recherches sur les titres exigées

- Recherches sur les titres à partir du dernier transfert de propriété entre personnes non liées et vérification sommaire (recherche à vue) des autres charges pour une période d'un an préalable au transfert.

Merci!

Quelles questions
avez-vous?

Assurance par **Compagnie d'assurances FCT Ltée**. Ce document n'a pour but que de fournir des renseignements généraux. Pour connaître la couverture et les exclusions exactes reportez-vous à la police. Des exemplaires sont offerts sur demande.

® Marque déposée de **First American Financial Corporation**.

