

# LISTE DE CONTRÔLE POUR PRÉVENIR LA FRAUDE IMMOBILIÈRE

## TRANSACTION D'ACHAT

### SITUATION ET MEILLEURE PRATIQUE

#### VÉRIFICATION DE L'IDENTITÉ

##### LA PROPRIÉTÉ EST LIBRE DE TOUTE HYPOTHÈQUE

- Obtenez deux pièces d'identité (dont une avec photo) pour toutes les parties et vérifiez s'il y a des irrégularités (orthographe, âge, adresse, etc.).
- Demandez une attestation au sujet de : l'identité du vendeur.
- Vérifiez l'adresse du vendeur dans Canada 411.
- Assurez-vous que l'adresse du vendeur et son numéro de téléphone concordent.
- Recherchez le nom du vendeur dans Google pour déterminer s'il y a des irrégularités.
- Menez toute autre enquête jugée nécessaire.

##### QUITTANCE PUBLIÉE AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS

- Examinez le titre attentivement à la recherche de circonstances suspectes comme :
  - une quittance enregistrée peu de temps après l'inscription de l'hypothèque;
  - confirmez que le prêteur a bien autorisé la publication de la quittance.
- Déterminez si vous devez communiquer avec le prêteur ou son avocat/notaire pour confirmer que l'hypothèque a bien été remboursée; ceci est particulièrement préoccupant s'il s'agit d'une hypothèque en faveur d'un prêteur privé.

##### UNE HYPOTHÈQUE DEMEURERA EN VIGUEUR APRÈS LA CLÔTURE DE LA TRANSACTION

- Confirmez le statut de l'hypothèque directement avec le prêteur qui demeurera sur le titre; **N'ACCEPTÉZ PAS** un relevé hypothécaire fourni par l'emprunteur.
- Le relevé hypothécaire confirme-t-il qu'une grande partie de l'hypothèque a été remboursée dans un court laps de temps?
- Le nom du prêteur sur le relevé correspond-il à celui inscrit sur le titre?

**REMARQUE :** L'assurance titre pourrait nier couverture si le relevé hypothécaire obtenu n'a pas été fourni directement par le prêteur.

#### PROCURATION

- Confirmez la raison de l'utilisation d'une procuration.
- Si c'est vous qui préparez la procuration**, obtenez et documentez **COMPLÈTEMENT** les raisons de l'utilisation d'une procuration. Obtenez deux pièces d'identité (dont une avec photo) du mandant et du mandataire. Parlez directement au mandant et recevez vos instructions directement de lui.
- Si la procuration a été préparée par un tiers:**
  - Obtenez du client un original ou une copie certifiée devant notaire de la procuration.
  - Assurez-vous que la procuration est en bonne et due forme et dûment signée.
  - Obtenez les données du mandant ou de la mandante - où se trouve-t-il / t-elle? Coordonnées, etc.
  - Communiquez directement avec le mandant pour confirmer la légitimité de la transaction, la raison de l'utilisation, etc.
  - Tout produit doit être versé au nom du mandant et non du mandataire.

## LE VENDEUR AGIT PAR PROCURATION

- Communiquez immédiatement avec l'assureur titre pour vous assurer que toutes les exigences sont remplies.
- Communiquez immédiatement avec le prêteur (que vous agissiez au nom du prêteur ou non) pour déterminer s'il est disposé à déboursier les fonds lorsque le vendeur agit par l'entremise d'une procuration, et selon quelles modalités.
- Examinez la procuration pour déterminer si elle confère le pouvoir sur lequel on s'appuie pour réaliser la transaction et si elle satisfait les exigences officielles prévues par la loi applicable.
- Vérification de l'authenticité de la procuration, de l'absence de circonstances suspectes, de la nature appropriée de l'utilisation et du fait que le propriétaire n'est pas disponible ou n'est pas en mesure d'effectuer la transaction lui-même.
- Conformez-vous à toute autre information ou document requis par le prêteur et/ou l'assureur titre.

## SIGNAUX D'ALARME POTENTIELS

- Demande d'une urgence inhabituelle
- Le client est inconnu du cabinet
- Le client n'est pas en mesure de fournir des renseignements
- Le client est réticent à venir au bureau
- Le client n'habite pas dans la même ville
- Prêteur privé - confirmez l'existence du prêteur privé et faites des recherches en ligne
- Réacheminement des fonds à la dernière minute (en particulier si cela se fait par courriel)
- Réacheminement des fonds à la dernière minute (en particulier si cela se fait par courriel)
- Instructions de verser de l'argent (produit de la vente ou produit de l'hypothèque) à un tiers ou en dehors du cours normal des affaires
- Modification récente du profil de l'entreprise ou changements récents parmi les administrateurs et dirigeants
- Aucun financement n'est nécessaire (évaluez la probabilité que le client ait les fonds sans financement)
- Les fonds servant à la clôture de la transaction sont fournis par un prêteur privé ou une institution financière inconnue
- La clôture de la transaction a lieu près d'un jour férié
- S'il s'agit d'une transaction privée (sans l'intervention d'un courtier immobilier)
- Toutes autres circonstances inhabituelles.

### Effets bancaires frauduleux

La vigilance est de mise. Examinez attentivement le chèque ou la traite. Vérifiez le chèque auprès de l'institution financière avant d'aller de l'avant (*voyez les exigences de l'assureur de la responsabilité civile professionnelle concernant la vérification des effets bancaires, le cas échéant*).

Cette liste de contrôle est uniquement à titres informatif et n'est pas un avis juridique. La Compagnie d'assurance titres Chicago n'est pas responsable de la perte ou du dommage résultant de l'utilisation de cette liste de contrôle.

Consultez les polices d'assurance titres pour les couvertures offertes dans le cadre de transactions immobilières.