
Service de Prévention

Guyline LeBrun, avocate
Coordonnateur aux activités
de prévention

Judith Guérin, avocate
aux activités de prévention

Aurélie Lompré, avocate
aux activités de prévention

Fraude et usurpation d'identité de propriétaire – Quelle identité? À vous de savoir...

Un client s'identifiant au nom de Jay Ducharme vous mandate de vendre un immeuble appartenant à Ella Lafortune, et ce, en vertu d'une procuration signée par cette dernière en sa faveur.

Il vous informe que madame Lafortune est une femme d'affaires très nantie, mais qu'en raison d'un problème de santé majeur depuis quelques années, elle a de la difficulté à se déplacer et à gérer elle-même ses affaires, d'où la procuration en sa faveur à titre de mandataire et ami de longue date en qui elle a pleinement confiance. D'ailleurs, c'est lui qui entretient cette maison depuis plusieurs années, paie les taxes, ainsi que tous les frais afférents à l'immeuble, pour et au nom de madame Lafortune.

La procuration précise bien que Jay Ducharme possède tous les pouvoirs pour administrer, vendre ou hypothéquer tous les biens appartenant à Ella Lafortune, dont l'immeuble en question, et ce, avec dispense d'inventaire écrit, sous réserve de redditions de compte verbales et mensuelles.

Sans faire de vérifications préliminaires pour vous assurer de l'identité du vendeur et de la validité de la procuration remise, vous préparez l'acte de vente entre Jay Ducharme, vendeur mandaté aux termes de la procuration, et un tiers acheteur, lequel acte de vente est dûment signé.

Cette vente est faite pour le prix de 850 000 \$ avec assumption d'hypothèque existante par l'acheteur puisqu'un mois auparavant, une hypothèque avait été consentie par une institution financière sur l'immeuble en question, en faveur de Jay Ducharme, mandataire nommé, en garantie d'un prêt de 400 000 \$ sur l'immeuble, aux fins de rénovations.

Or, aucun versement mensuel n'a été effectué à l'institution financière en remboursement de cette hypothèque.

Quelques mois passent et après avoir fait les démarches préalables nécessaires, l'institution financière intente une demande en délaissement forcé et en prise en paiement de l'immeuble contre Ella Lafortune.

Par conséquent, il appert que l'immeuble a été vendu à un tiers à l'insu de la véritable propriétaire Ella Lafortune sur la foi d'une fausse procuration.

Madame Lafortune intente donc contre vous, Jay Ducharme ainsi que le tiers acquéreur, un recours en annulation de vente de l'immeuble, en radiation d'hypothèque ainsi qu'en dommages en alléguant ce qui suit :

- Elle n'a jamais donné son consentement à cette procuration qu'elle n'a d'ailleurs jamais signée;
- Elle ne vous a jamais donné instructions, ni à Jay Ducharme, quant à la vente de sa maison. Elle ne vous connaît pas et ne vous a jamais parlé; il en est de même pour Jay Ducharme;
- Elle allègue avoir été victime d'un vol d'identité;
- Elle allègue également que vous avez été négligent en ne faisant pas les vérifications nécessaires pour vous assurer de l'identité du vendeur, ni quant à la validité de la procuration qui vous a été présentée et que si vous l'aviez fait, vous auriez été informé qu'il s'agissait d'une fausse procuration; et que
- Par conséquent, cette procuration, l'acte d'hypothèque et l'acte de vente sont invalides.

Fraude d'identité en matière immobilière

En matière immobilière, le fraudeur identifie un immeuble et se fait passer pour le véritable propriétaire ou mandataire. Cela peut être au moyen d'une fausse procuration en vertu de laquelle il possède d'importants pouvoirs comme administrer, hypothéquer et même vendre l'immeuble. Il peut obtenir un financement hypothécaire auprès d'un prêteur ou vendre l'immeuble à un tiers acquéreur, que ce dernier soit de bonne foi ou non.

Ces fraudes peuvent également découler de faux documents ou de documents falsifiés, d'une personne ayant un nom identique ou suffisamment proche du véritable propriétaire et l'identification semble légitime ou encore un client qui vous convainc de renoncer à la nécessité d'une pièce d'identité pour une raison soit-disant plausible (Ex. : Perte ou vol du portefeuille et attente du remplacement des pièces d'identité).

Une fois les fonds hypothécaires reçus, le fraudeur disparaît et vous voilà pris dans de beaux draps si vous n'avez pas vérifié ni confirmé l'identité du vendeur ainsi que la validité de la procuration auprès du mandant. Imaginez les dommages qui s'ensuivent pour le véritable propriétaire ainsi que les risques que votre responsabilité soit engagée. On ne connaît pas toujours nos clients et l'absence de relations augmente le risque d'usurpation d'identité.

Mesures préventives

Cela dit, voici quelques mesures préventives afin de prévenir les fraudes à l'identité :

- Conformez-vous à vos obligations et aux règles de vérification de l'identité des clients selon le *Règlement sur la comptabilité et les normes d'exercice professionnel des avocats*,¹ principalement les articles 13 et 14 et 20 à 27;
- Obtenez une pièce d'identité du client avec photo et conservez-en une photocopie bien lisible. Si vous avez déjà vérifié l'identité d'un client (personne physique) selon les règles prévues au Règlement, vous n'êtes pas tenu de le faire à nouveau si vous reconnaissez cette personne. Vous n'êtes pas tenu de le faire non plus dans le cas d'une société ou d'un organisme, si vous avez obtenu les renseignements exigés aux paragraphes 1 et 2 de l'article 23 du Règlement, conformément à l'article 27 du même Règlement;
- S'il y a plus d'un client, insistez pour que chacun produise une pièce d'identité distincte avec photo;
- Évitez toute autre démarche demandée par le client qui modifierait votre procédure habituelle de vérification d'identité;
- Conservez une photocopie bien lisible de toute pièce d'identité avec photo dans le dossier. Le simple fait de noter un numéro de permis de conduire n'est pas suffisant pour vous protéger;
- Assurez-vous de vérifier l'intention et les instructions du véritable propriétaire si cela est aux termes d'une procuration et de vérifier la validité de la procuration;
- Faites une recherche sur les informations transmises par le client ainsi qu'au Registre foncier quant à l'immeuble afin de vous assurer que tout correspond;
- Vérifiez le numéro de téléphone du propriétaire et téléphonez-lui à partir du numéro que vous avez trouvé au moyen de vos propres recherches (Posez des questions si vous n'avez trouvé aucun numéro).

Ces étapes sont essentielles pour prévenir les fraudes à l'identité. N'oubliez pas que vous devrez conserver une preuve de vérification de l'identité dans chacun de vos dossiers. À cet égard, des copies lisibles des pièces d'identité constituent la meilleure preuve.

Soyez vigilant et faites les vérifications préalables nécessaires pour éviter de devenir un simple pion dans ces escroqueries immobilières!

Référence :

¹ RLRQ, c. B-1, r. 5.

Inspiré d'un article intitulé *Attention real estate lawyers – Mortgage fraud* publié sur *Lawyers Indemnity Fund / Notice to lawyers*, 12 janvier 2022, disponible en ligne à : <https://www.lif.ca/about-us/news/notices-to-lawyers/2022/attention-real-estate-lawyers-%e2%80%93-mortgage-fraud/>.