



Prévention de la fraude

La fraude: Détectez-la. Prévenez-la.

Stewart a émis des millions de polices d'assurance titres pour tous les types de transactions immobilières partout au Canada. Ayant traité autant de transactions, nous avons été témoin d'une grande variété de tentatives de fraude, certaines réussies, d'autres prévenues.

Forts de cette expérience, nous avons développé diverses mesures pour minimiser les probabilités de réussite de tentative de fraude contre les prêteurs et les propriétaires d'immeubles, protégeant ainsi leurs intérêts financiers ainsi que la confiance et la réputation des professionnels du droit.

Comment la compagnie d'assurance titres Stewart peut vous aider?

Équipes de souscripteurs et de vérificateurs

Si une transaction nécessite une révision supplémentaire, notre équipe de souscripteurs est là pour analyser les détails pertinents et évaluer l'assurabilité de la transaction. Leur analyse est grandement facilitée par la rapidité et l'exhaustivité des renseignements que vous fournissez.

Processus de prévention de la fraude

Conçu pour déceler rapidement les transactions qui présentent des indicateurs possibles de fraude, notre processus de prévention de la fraude prévoit que certaines questions seront posées dans le cadre du processus de demande de la police et que l'accent sera mis sur les volets qui nécessitent un complément d'information ou des documents.

Les quelques minutes passées à répondre à ces questions peuvent faire toute la différence dans la détection d'une transaction frauduleuse. Ce faisant, vous préservez votre réputation professionnelle, économisez beaucoup de temps et évitez les coûts qu'entraînerait l'implication involontaire de votre cabinet dans la perpétration d'une fraude.

Un système qui fonctionne

Nous sommes fiers de dire que ces pratiques font en sorte d'éviter que des transactions frauduleuses et suspectes de plusieurs dizaines de millions de dollars soient effectuées chaque année!

De nos dossiers :

Lors de l'examen d'une partie de terrain vacant libre d'hypothèque, notre équipe de souscription a découvert et empêché une fraude hypothécaire potentielle de 400 000 \$. Le refinancement hypothécaire auprès d'un prêteur privé a été signalé pour examen approfondi. D'autres documents ont alors été demandés afin de vérifier l'identité de l'emprunteur.

Après vérification du permis de conduire, il s'est avéré que celui présenté à l'origine comme pièce d'identité n'était pas valide. En outre, l'emprunteur avait mentionné que les fonds devaient être utilisés pour payer des dettes. Or, aucune preuve de l'existence de dettes n'avait été soumise. Généralement, lorsqu'un prêt hypothécaire privé est obtenu pour régler des dettes, la cote de crédit de l'emprunteur est faible et il y a des arrérages de taxes et le titre est affecté de différentes charges.

Fraude prévenue :

Après un examen plus approfondi, il a été déterminé avec certitude que l'identité du véritable propriétaire de l'immeuble avait été usurpée. Notre équipe de souscripteur a travaillé de concert avec les professionnels de l'immobilier concernés et ont empêché une fraude éventuelle ainsi qu'une usurpation de l'identité d'une personne innocente.



Protégez-vous

Conseils pour éviter une fraude

La prévention de la fraude est un objectif important pour tous les intervenants dans les transactions immobilières. Lorsque des professionnels du droit jouent un rôle de premier plan dans la réalisation de cet objectif, ils consolident leur position dans le processus immobilier en démontrant qu'ils sont un élément irremplaçable de la transaction.

Caractéristiques communes aux transactions frauduleuses :

- ▶ Des parties non associées à la transaction reçoivent le produit de la vente ou celui de l'hypothèque.
- ▶ Des dépôts importants sont remis directement au vendeur.
- ▶ La propriété est libre d'hypothèque.
- ▶ Une procuration est utilisée.
- ▶ Aucune pièce d'identité officielle avec photo émise par le gouvernement n'est présentée.
- ▶ L'âge déclaré de l'emprunteur ne correspond pas à son apparence.
- ▶ La signature sur la pièce d'identité fournie ne correspond pas à celle sur d'autres documents.
- ▶ L'offre d'achat ne présente aucune modification manuscrite ou ne compte qu'une seule version.
- ▶ Le nom de l'emprunteur se présente sous diverses épellations.
- ▶ La raison fournie pour obtenir une hypothèque n'a pas de sens (p. ex., une « consolidation de dettes » alors qu'il n'y a pas de dettes).
- ▶ Des pressions sont exercées pour conclure rapidement la transaction.
- ▶ Un parent ou un ami exerce des pressions sur un propriétaire âgé.
- ▶ Une partie ne détenant pas le titre semble être l'âme dirigeante de la transaction.
- ▶ Le client est extrêmement anxieux de recevoir les fonds.
- ▶ Des quittances ou mainlevées récentes ont été publiées sur le titre.

Transactions avec un prêteur privé : Saviez-vous?

Saviez-vous que les transactions avec un prêteur privé représentent le risque le plus important de fraude?

En général, les prêts de prêteurs privés sont plus faciles à obtenir. Ils se caractérisent par des échéances plus courtes et des taux d'intérêt plus élevés. Toutefois, puisque les fraudeurs n'ont pas l'intention de rembourser le prêt hypothécaire, ces taux élevés et les autres frais ne les inquiètent pas.

Ne soyez pas dupe!

Notre expérience nous a appris que les fraudes impliquant des prêteurs privés présentent certaines des caractéristiques suivantes :

- ▶ Propriété libre d'hypothèque.
- ▶ Le prêt est assorti d'un taux d'intérêt beaucoup plus élevé que celui des prêts institutionnels.
- ▶ Les motifs de la demande de fonds sont invérifiables (p. ex., « investissements », « consolidation de dettes » ou « démarrage d'une entreprise »).
- ▶ L'emprunteur possède la propriété depuis longtemps et il est âgé.
- ▶ Une procuration est utilisée.
- ▶ Une demande a été faite pour que le produit soit versé à un tiers OU des tentatives ont été faites pour négocier les fonds dans un établissement d'encaissement de chèque qui n'est pas une banque.

Le produit d'une hypothèque assurée ne doit être versé qu'aux personnes suivantes :

- ▶ Le propriétaire en titre
- ▶ les titulaires des charges antérieures publiées au registre foncier
- ▶ les autres intervenants approuvés (incluant ceux nommés dans l'exclusion relative aux prêteurs privés).



L'envoi du produit d'une hypothèque à un tiers non autorisé est considéré comme une tentative de fraude éventuelle!

Veuillez vous référer à nos exigences relatives aux prêteurs privés lors du traitement de transactions avec ces prêteurs.

Si votre dossier présente des indicateurs connus de fraude ou semble suspect de quelque façon que ce soit, communiquez avec notre équipe de souscripteurs.

866.235.9152 | quebec@stewart.com

Une assurance titres pour une protection accrue

Que ce soit pour une maison, un condominium ou un chalet, l'assurance titres Stewart protège les propriétaires et les prêteurs hypothécaires contre les pertes découlant de risques qui dépassent la portée de l'opinion traditionnelle d'un juriste sur les titres.

La couverture inclut ce qui suit :

- ▶ Une protection pour le propriétaire contre les pertes résultant d'une fraude, d'une falsification, d'une contrainte, d'une incapacité ou d'une usurpation d'identité et contrefaçon après la date de la police d'un instrument par lequel une autre personne réclame un droit dans l'immeuble du propriétaire ou contracte frauduleusement une hypothèque sur ce dernier.
- ▶ Une protection pour le propriétaire contre les pertes causées par des irrégularités de titres ou d'autres problèmes couverts qui existaient au moment de l'achat de l'immeuble, mais qui étaient alors inconnus.
- ▶ Une protection pour le prêteur contre la perte de priorité de rang et contre l'invalidité ou l'inapplicabilité de l'hypothèque assurée sur le titre, ainsi que contre la falsification après la date de la police d'une cession, d'une mainlevée, d'une quittance ou d'une modification de l'hypothèque assurée.

Les polices sont souscrites moyennant une prime unique. La couverture est valable aussi longtemps que le propriétaire possède la propriété et, quant au prêteur, aussi longtemps que l'hypothèque grève l'immeuble.

Communiquez avec nous pour plus de renseignements.



Compagnie d'assurance titres Stewart
866.235.9152
stewart.ca

Ce document vise uniquement à fournir des renseignements généraux. Veuillez vous reporter à la police pour obtenir tous les détails sur la couverture. Des exemples de police sont disponibles sur demande. Stewart accorde une grande importance à la confidentialité et à la protection des renseignements personnels. Pour consulter notre politique de confidentialité, visitez la page www.stewart.ca/fr/confidentialite.

©2021 Stewart. Tous droits réservés. CA-108F-NTL | 03/21

 **stewart**[™]
— TITLE —