



## Comment le Barreau protège le public

Les avocats et avocates jouent un rôle important dans les affaires de droit immobilier et sont dans une position unique pour aider les acheteurs à se protéger et pour défendre l'intégrité du régime d'enregistrement foncier de l'Ontario.

Le Barreau prend son rôle de protecteur du public très au sérieux et à cette fin, il offre des ressources et des programmes pour aider les avocats et les avocates à combattre la fraude immobilière. (Consultez le [Centre de ressources](#) du Barreau pour de plus amples renseignements.)

Le Barreau est également engagé dans plusieurs projets visant à lutter contre la fraude, comme les suivants :

### **Le groupe consultatif des intervenants contre la fraude immobilière du gouvernement de l'Ontario**

Le Barreau participe avec d'autres intervenants au groupe consultatif des intervenants contre la fraude immobilière du gouvernement de l'Ontario. Ce groupe est formé de représentants et de représentantes des nombreuses parties intéressées dans le monde de l'immobilier y compris les prêteurs, les courtiers hypothécaires et les agents immobiliers. Le groupe fournit des commentaires au gouvernement concernant les initiatives gouvernementales visant à combattre la fraude.

### **Gouvernement de l'Ontario – Projet de loi 152 – Loi sur la modernisation des services et la protection du consommateur**

Le Barreau a présenté son mémoire en décembre 2006 au Comité permanent de la politique sociale du gouvernement de l'Ontario au sujet du projet de loi 152.

En outre, le Barreau travaille avec le gouvernement pour apporter des changements au régime d'enregistrement foncier électronique afin d'en améliorer la sécurité et de limiter l'enregistrement de la plupart des transferts aux avocats.

### **Diligence des prêteurs et des avocats**

Pour bien combattre la fraude immobilière, il est essentiel que toutes les parties exercent une diligence raisonnable dès le début de la transaction avant que l'avocat ou l'avocate soit embauché pour clore celle-ci. Le Barreau a préparé un [document](#) décrivant les étapes à suivre par toutes les parties y compris les avocats.

### ***Loi sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques***

La nouvelle *Loi sur les maisons de courtage d'hypothèques, les prêteurs hypothécaires et les administrateurs d'hypothèques*, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2008, contient des normes de pratique pour les personnes qui ont reçu leur permis en vertu de la Loi. Le Barreau, dans son mémoire au gouvernement à l'égard de la nouvelle Loi, a indiqué que pour assurer la protection du public, les normes qui s'appliquent aux courtiers hypothécaires devraient être semblables à celles qui s'appliquent aux avocats.

### **Ressources et personnel du Barreau**

Le Barreau prend l'engagement des avocats envers la lutte à la fraude immobilière très au sérieux. Il consacre des ressources importantes à sa division de la réglementation professionnelle pour lutter activement contre la fraude hypothécaire. Le budget alloué à cette lutte dépasse les 2 M\$ par année. Bien que le nombre de plaintes reçues par le Barreau portant sur les plaintes de fraude hypothécaire soit relativement petit, les causes exigent beaucoup plus de ressources que pour une cause de fraude non hypothécaire typique car la preuve dans les causes de fraude hypothécaire est, par nature, complexe et volumineuse. Le personnel de la réglementation professionnelle qui s'active à combattre la fraude hypothécaire compte plus d'une dizaine d'employés qui travaillent au département des enquêtes et six employés dans le département de discipline.

### **Partage de la formation et de l'information**

Le travail du Barreau sur le plan des enquêtes et de la poursuite à l'égard des fraudes a un effet plus large sur la société parce que la preuve dans les auditions de fraude hypothécaire expose souvent le rôle des non-juristes. Cette information est utile aux autres organes de réglementation et aux agences de police qui combattent aussi la fraude hypothécaire.

Pour plus de renseignements sur le Barreau du Haut-Canada,  
consulter notre site web au [www.lsuc.on.ca](http://www.lsuc.on.ca)

De plus, le personnel de la réglementation professionnelle aide à former divers groupes sur la fraude hypothécaire. Ces groupes comprennent des établissements de crédit, des agences de police, des assureurs de titres et d'hypothèques, des organismes de contrôle immobilier et des fournisseurs de service, des ministères et des organismes du gouvernement ainsi que des avocats.

### **Modifications au Code de déontologie et aux règlements administratifs du Barreau**

Au cours des deux dernières années, en consultation avec la profession, le Barreau a fait des changements au Code de déontologie et aux règlements administratifs du Barreau qui traitent de la fraude afin d'améliorer la protection du public.

- ❖ **Identification des clients et vérification [Règlement administratif 7.1, articles 20-25]**  
Des modifications ont été faites au Règlement administratif 7.1, en vigueur le 31 décembre 2008, exigeant des avocats d'identifier et de vérifier l'identité des clients en conformité avec le règlement administratif.
- ❖ **Avocats agissant pour le cessionnaire et le cédant dans les cessions de titre [Règle 2.04.1]**  
Cette règle, en vigueur le 31 mars 2008, interdit aux avocats individuels d'agir pour le cessionnaire et le cédant dans les cessions de titre immobilier sauf dans certains cas limités.
- ❖ **Les avocats assument l'entière responsabilité professionnelle des documents enregistrés [paragraphe 5.01(6)]**  
La nouvelle règle 5.01(6) qui est entrée en vigueur le 31 mars 2008, prévoit que les avocats qui signent un document par voie électronique à l'aide du système d'enregistrement électronique de titre de propriété - e-reg MD - en assument l'entière responsabilité.
- ❖ **Déclaration d'opérations hypothécaires [paragraphe 2.02 (14) et (15)]**  
Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur en février 2007 et exigent des avocats qui agissent pour un prêteur, lorsque le prêt est garanti par une hypothèque sur des biens immeubles, de fournir un rapport final sur l'opération avec le double d'une hypothèque enregistrée au prêteur dans les 60 jours de l'enregistrement de l'hypothèque ou dans une autre période déterminée par le prêteur.

- ❖ **Divulgarion par écrit à l'emprunteur et au prêteur des doubles mandats [paragraphe 2.04 (6.1)]**  
Cette règle est également entrée en vigueur en février 2007 et exige des avocats qui agissent à la fois pour l'emprunteur et le prêteur dans une opération hypothécaire ou un prêt, de divulguer à l'emprunteur et au prêteur, par écrit, avant l'avance ou le déblocage des fonds hypothécaires ou du prêt, tous les documents importants pour l'opération et qui lui sont pertinents.
- ❖ **Opérations effectuées en espèces [Règlement administratif 9, articles 3-6]**  
Le Règlement administratif 9 interdit aux avocats de recevoir des espèces d'un particulier à l'égard d'un dossier de client d'un montant total de 7 500 \$ ou plus sauf dans certaines circonstances précises. Cette exigence a été présentée en 2005 pour lutter contre le blanchiment d'argent.