



LIGNES DIRECTRICES SUR LES PROCURATIONS DANS LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Il est plus important que jamais que les avocats et avocates suivent des pratiques et des procédures pour reconnaître, combattre et prévenir la fraude dans le marché immobilier d'aujourd'hui. Au cours des dernières années, les fraudeurs ont forgé des procurations pour hypothéquer des biens immobiliers ou pour céder des titres en se servant du nom du propriétaire véritable. La récente affaire *Reviczky c. Meleknia*, 2007 IJCAN 56494 (ON S.C.) constitue un exemple d'une telle situation.

Les présentes lignes directrices ont été préparées pour aider les avocats à éviter d'être manipulés par des personnes sans scrupules lorsqu'ils et elles travaillent sur des opérations immobilières par procuration. Ces lignes directrices ne sont pas conçues pour remplacer le jugement professionnel de l'avocat ni pour établir une approche rigide de la pratique du droit ou de la conduite des opérations immobilières. Sous réserve des dispositions des lignes directrices qui intègrent les exigences légales, les règlements administratifs ou le *Code de déontologie*, un avocat ou une avocate devrait tenir compte des circonstances des opérations individuelles et recommander aux clients les pratiques et procédures les plus appropriées à l'opération. L'avocat peut dévier des lignes directrices si les circonstances s'y prêtent. La qualité du service que donnera l'avocat ou l'avocate dépendra des circonstances de chaque opération.

1. Dans la mesure du possible, les avocats devraient éviter l'usage de procurations. L'usage de procurations devrait être l'exception et non la règle.
2. Lorsqu'une procuration est nécessaire pour faire une opération et qu'il n'y en a pas déjà une, l'avocat devrait :
 - rédiger la procuration lui-même ou elle-même,
 - rencontrer le donneur et lui faire examiner et signer la procuration
 - s'assurer avec diligence que le donneur est bien la personne qu'elle prétend être.
3. Lorsqu'une procuration est nécessaire à une opération, les avocats de toutes les parties devraient :
 - examiner la procuration pour s'assurer qu'elle a été rédigée et signée conformément à la loi applicable,
 - noter toute restriction sur les pouvoirs accordés.
4. Si l'opération vise un titre assuré, l'avocat devrait s'assurer que l'assureur du titre permettra l'usage de la procuration. Si l'opération comprend des frais ou une hypothèque ou autre

charge, l'avocat de l'emprunteur devrait s'assurer bien avant la clôture que le prêteur acceptera les documents signés en vertu d'une procuration.

5. Avant de soumettre un document pour l'enregistrement signé en vertu d'une procuration, les avocats devraient :
 - en examiner le contenu avec le donataire,
 - faire approuver par écrit le contenu du document par le donataire,
 - obtenir la permission par écrit du donataire pour enregistrer le document,
 - s'assurer avec diligence que le donataire est bien la personne qu'elle prétend être.
6. Les avocats devraient faire de leur mieux pour enregistrer la procuration sur un titre et pour fournir un exemplaire de la procuration enregistrée à l'autre partie bien avant la clôture.
7. Les avocats doivent aussi se conformer aux exigences d'identification et de vérification de l'identité de la clientèle du Barreau du Haut-Canada, Règlement administratif n° 7.1.
8. À moins qu'une fraude ou une autre circonstance suspecte soient signalées, les avocats peuvent se fier à des procurations qui ont été rédigées et signées conformément à la loi applicable.
9. À moins d'information défavorable, les avocats peuvent se fier aux indications légales fournies par un autre avocat dans tout document signé en vertu d'une procuration.
10. Avant d'accepter un mandat ou durant un mandat, si un avocat a des soupçons ou croit qu'il ou elle est en train d'aider le client dans des activités malhonnêtes, frauduleuses, criminelles ou illégales, il ou elle doit prendre des mesures raisonnables pour se renseigner sur le client et sur l'affaire et sur les objectifs du mandat. Il ou elle devrait consigner les résultats de son enquête. Si un avocat a des raisons de croire qu'il est en train d'aider un client dans des activités malhonnêtes, frauduleuses, criminelles ou illégales, il ou elle doit cesser immédiatement ces activités et, selon les circonstances, peut se retirer complètement du dossier du client.

Autres ressources

1. [Annexe 1](#) – Formulaire – Conseils pour enregistrer des documents signés en vertu d'une procuration lorsque l'avocat n'a pas rédigé la procuration.
2. [Annexe 2](#) – Formulaire – Conseils pour enregistrer des documents signés en vertu d'une procuration.
3. [Règlement de l'Ontario 19/99, Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier](#)
4. [Ministère des Services gouvernementaux, Bulletin 2009-01](#)

5. Article intitulé « [Powers of Attorney and Solicitors' Liability: The Case Law](#) », **LAWPRO Practice Pro Magazine, volume 7, numéro 2 – Été 2008, pages 9-11**
6. [Reviczky c. Meleknia, 2007 IJCan 56494 \(ON S.C.\)](#)
7. [Loi de 1992 sur la prise de décisions au nom d'autrui](#)
8. [Loi sur les procurations](#)