

# Protection contre **La fraude immobilière**

---

Les fraudes immobilières sont très courantes au Canada, et les propriétaires d'immeubles comme les prêteurs hypothécaires semblent être des cibles idéales pour les fraudeurs. Ainsi, le rôle joué par les professionnels du droit et les compagnies d'assurance titres est devenu primordial dans la lutte pour détecter et prévenir les fraudes immobilières.

Les propriétaires et les prêteurs hypothécaires peuvent se protéger en obtenant une police d'assurance titres Stewart. La couverture offerte par les polices d'assurance titres résidentielle peut aider à protéger les propriétaires et prêteurs hypothécaires sans défense contre les risques énormes de pertes financières pouvant résulter d'une fraude sur les titres d'un immeuble.

## **Comment la fraude immobilière se produit-elle?**

Le droit de propriété d'un immeuble est attesté par le titre de propriété placé à votre nom. Vous obtenez le titre lorsque le vendeur de la propriété signe des documents de transfert (un acte) vous cédant la propriété de l'immeuble. Une fois un acte de vente signé par un vendeur en faveur d'un acheteur, il faut publier ledit acte au registre foncier. Cette publication rend la vente d'un immeuble publique et présumée être connue de tous. La propriété de l'immeuble est donc reconnue comme étant détenue par la personne dont le nom est publié sur les titres.

### *Un exemple typique de fraude*

1. Un fraudeur usurpe l'identité du propriétaire légitime d'une propriété.
2. Le fraudeur vend la propriété à un acheteur sans méfiance qui fait un emprunt hypothécaire.
3. Cet acheteur emménage ou tente d'emménager dans la propriété.
4. Le propriétaire légitime doit alors défendre son intérêt dans la propriété, jusqu'à l'expulsion de l'acheteur, et voit son titre assujéti à tout emprunt hypothécaire fait par l'acheteur sur le titre.

Lire la suite 



La fraude immobilière peut prendre plusieurs formes différentes, mais elle a toujours comme dénominateur commun des fraudeurs intelligents qui utilisent à outrance la fine pointe de la technologie, qui s'arment de fausse documentation ayant l'air plus vraie que nature et qui connaissent le processus des transactions immobilières sur le bout de leurs doigts, leur permettant ainsi d'exceller dans la perpétration de ces crimes majeurs. Les voleurs ciblent souvent des propriétés libres d'hypothèque et des propriétaires ayant une bonne cote de crédit. Cela leur permet d'obtenir une hypothèque plus importante.

### **Le rôle de l'assurance titres**

En général, les pertes découlant de telles fraudes sont catastrophiques tant pour les propriétaires qui doivent payer des milliers de dollars pour défendre leurs titres que pour les prêteurs hypothécaires qui perdent jusqu'au montant total de l'hypothèque déboursée. Grâce à la protection offerte par l'assurance titres, les propriétaires et les prêteurs hypothécaires peuvent bénéficier d'une protection contre les pertes attribuables à la plupart des formes de fraude au moyen des polices suivantes :

#### ***Police résidentielle – propriétaire***

Couvre les pertes et les dommages découlant d'une fraude, d'une falsification, de l'incapacité, de la personnification ou de la contrefaçon, après la date de la police, d'un document par lequel un tiers réclamerait un droit dans l'immeuble ou en vertu duquel il ferait publier une hypothèque sur le titre de l'assuré.

#### ***Police résidentielle – prêteur hypothécaire***

Offre une couverture contre les pertes et les dommages pouvant survenir si l'hypothèque assurée n'avait pas le rang hypothécaire désiré ou était inexécutoire sur le titre. La police couvre également la contrefaçon, après la date de la police, d'un acte d'engagement, d'une quittance, d'un acte de correction ou d'une mainlevée relativement à l'hypothèque assurée.

#### ***Police propriétaire existant***

Permet aux propriétaires actuels d'obtenir la protection d'une assurance titres même s'ils n'avaient pas contracté ladite assurance lors de l'achat initial de leur résidence. La date de la police du propriétaire existant correspond à la date de publication de son acte d'achat dans les registres publics. Les recherches requises pour ce genre de police sont minimales et la police demeure en vigueur tant et aussi longtemps que l'assuré demeure propriétaire de l'immeuble.

L'assurance titres comporte une prime unique et la protection s'applique tant et aussi longtemps que l'assuré demeure propriétaire de l'immeuble et que le prêteur détient l'hypothèque.

Pour les demandes de réclamations acceptées, la compagnie d'assurance titres Stewart rembourse les coûts, les frais juridiques et les honoraires divers engagés pour la correction des titres de propriété de l'assuré.



**Communiquez avec nous  
pour plus de renseignements.**

Siège social canadien (Toronto)  
888.667.5151

Québec  
866.235.9152

[stewart.ca](http://stewart.ca)

Cette brochure est destinée à fournir des informations de nature générale et est sujette à changements. Pour les couvertures complètes, incluant les exceptions et exclusions, veuillez consulter nos polices. Chaque réclamation est examinée individuellement selon ses propres faits et la couverture fournie dans la police y reliée. Les polices « exemple » peuvent ne pas être la représentation exacte d'une police finale émise pour une transaction spécifique.

©2021 Stewart. Tous droits réservés. CA-103F-NTL | 7/21

 **stewart**<sup>™</sup>  
TITLE