

LAWPRO^{MD} ... on travaille pour faire une différence pour la profession juridique.

Comment éviter d'en être la prochaine victime



La fraude demeure un problème important et coûteux pour LAWPRO. Les fraudeurs réussissent à déjouer les avocats et les techniciens juridiques, et ce ne sont pas seulement les avocats pratiquant en droit immobilier qui sont visés. Les avocats pratiquant en litige, en droit commercial et en droit de la famille sont des cibles fréquentes de fraudes liées aux chèques sans provision dans le cadre du recouvrement de créances, du versement de pensions alimentaires et de prêts commerciaux.

Il faut éviter de croire que ça n'arrive qu'aux autres. Les fraudes en question sont très évoluées. Les dossiers sont d'apparence légitime, les fraudeurs sont très convaincants et les preuves d'identité du client ainsi que les autres documents qui vous sont fournis peuvent sembler authentiques. Les chèques frauduleux sont d'une qualité telle qu'on a déjà vu des caissiers et des gérants de banque s'y méprendre.

Que faire en présence d'un dossier suspect?

Procédez prudemment relativement aux dossiers dont vous avez le moindre soupçon qu'ils ne sont pas légitimes.

- Soyez à l'affût des signaux d'alarme de la fraude. Reportez vous aux listes figurant aux pages suivantes.
- Posez des questions et approfondissez vos recherches, surtout si les faits semblent indiquer une contradiction ou une incohérence. Reportez vous à la page suivante pour une liste de mesures que vous pouvez prendre.
- Rendez vous au blogue AvoidAClaim.com pour consulter les courriels et les documents provenant de fraudes constatées par LAWPRO. Cliquez sur le bouton « Confirmed Frauds » pour accéder à une liste complète de noms de fraudeurs confirmés.

Si vous n'êtes toujours pas certain que le dossier est légitime, téléphonez à LAWPRO. Notre expérience d'un grand nombre de fraudes peut vous être utile pour déterminer si l'on tente de vous duper. En présence d'une fraude avérée et de l'éventualité d'une réclamation, nous collaborerons avec vous pour empêcher la fraude, dans la mesure du possible, et pour mitiger les coûts relatifs à une demande éventuelle.

En dernière analyse, si vous n'êtes pas complètement certain qu'un dossier est légitime, mettez fin au mandat. Ne vous laissez pas entraîner par vos émotions ou une volonté d'aider les autres. Ne vous laissez pas tenter par la perspective d'honoraires considérables pour faire abstraction de vos préoccupations relativement à la légitimité du dossier. Si le mandat semble trop facile ou trop beau pour être vrai, c'est qu'il l'est probablement.

Signalez les fraudes évidentes à LAWPRO

Aidez-nous à aider les autres avocats en nous faisant parvenir à l'adresse fraudinfo@lawpro.ca les messages, les preuves d'identité numérisées et les autres documents qui sont de toute évidence frauduleux et que vous recevez.

Fraudes liées aux chèques sans provision

Des fraudeurs retiennent les services du cabinet dans le cadre d'une affaire juridique fabriquée en vue de déposer une traite bancaire ou un chèque contrefait dans le compte en fidéicomis du cabinet et d'en retirer de vrais fonds. L'affaire fabriquée paraît légitime. Le fraudeur fournit de

nombreuses preuves d'identité et de nombreux documents qui paraissent tous très authentiques. Quand la traite bancaire ou le chèque s'avère sans provision, il y a un manque à gagner dans le compte en fidéicomis.

Types courants de fraudes liées aux chèques sans provision

Prêt commercial ou achats de stocks frauduleux

- Les avocats pratiquant le droit commercial sont souvent ciblés.
- Le fraudeur vous demande de vous charger d'un prêt.
- Le produit du prêt provient d'un prêteur inexistant.

Recouvrement frauduleux de pensions alimentaires

- Les avocats pratiquant le droit de la famille sont souvent ciblés.
- Le fraudeur vous demande de l'aide dans le cadre du recouvrement d'une pension alimentaire de la part d'un ancien conjoint ou d'une ancienne conjointe, souvent par suite d'une « entente de règlement à l'amiable ».
- L'ancien conjoint ou l'ancienne conjointe verse les fonds avec peu ou pas d'objections.

Recouvrement frauduleux de créances

- Les avocats pratiquant le litige sont souvent ciblés.
- Le fraudeur demande de l'aide relativement au recouvrement d'une créance.
- Le débiteur verse les fonds avec peu ou pas d'objections.



Recevez les dernières nouvelles en matière de fraude du blogue AvoidAClaim.com

Pour des nouvelles immédiates sur la fraude et la prévention des demandes, inscrivez vous au courriel ou aux mises à jour RSS à partir du blogue AvoidAClaim de LAWPRO.

Signaux d'alarme

Les situations suivantes constituent des signaux d'alarme courants de la fraude. Certaines de ces situations peuvent se présenter dans le cadre de dossiers légitimes, mais si plusieurs d'entre elles se présentent dans le même dossier, soyez sur vos gardes.

- Le courriel initial est adressé de manière générique (par ex., « Cher maître ») et envoyé en CCI à plusieurs personnes.
- Le nom ou adresse de courriel de la personne qui a envoyé le courriel (c.-à-d. le nom dans la ligne « De : ») diffère du nom ou de l'adresse de courriel de la personne laquelle vous êtes prié de répondre ou qui a « signé » le courriel.
- Le client soulève des questions de conflit d'intérêts ou de payer un acompte.
- Le nom du domaine associé avec l'adresse du courriel ou le site web du client a été récemment enregistré (vérifiez en visitant WhoIs.net).
- L'adresse IP dans les métadonnées de l'adresse de courriel suggère que l'envoyeur réside dans une région géographique différente de celle représentée.
- Le client utilise une ou plusieurs adresses de courriel d'un service de messagerie gratuit (par ex. Gmail, MSN, Yahoo!), alors même que le dossier est pour le compte d'une entité commerciale.
- Le client est inconnu de votre cabinet.
- Le client se trouve dans un territoire éloigné.
- Le client souhaite que le dossier soit conclu au moment des vacances bancaires.
- Le client exprime une préférence pour la communication par courriel en raison des différences de fuseaux horaires.
- Le client ne fournit qu'un numéro de téléphone mobile.
- Le client semble pressé – et il vous incite à « conclure l'opération » rapidement.
- Le client et les autres parties au dossier ne semblent pas s'objecter à ce que « les coins soient tournés ronds ».
- Le client se dit prêt à payer des honoraires conditionnels, à un taux plus élevé qu'à l'habitude et par prélèvement sur les fonds (factices) que vous devez recevoir incessamment.
- Le débiteur verse les fonds sans aucune difficulté, ce qui est étrange étant donné que le client a retenu vos services justement pour obtenir le paiement de ces fonds.
- Le chèque ou la traite bancaire arrive à vos bureaux dans une enveloppe non identifiée et (ou) sans lettre de présentation.
- Le chèque est tiré du compte d'une entité qui ne semble pas apparentée (par ex., l'arriéré de pension alimentaire est versé par une société d'assurances ou une agence de voyages).
- Les montants versés ne sont pas ceux qui étaient prévus ou encore changent et aucune explication n'est fournie à cet égard.
- Le client vous donne des ordres de faire rapidement parvenir les fonds par virement électronique à un compte bancaire à l'étranger ou à un tiers qui ne semble pas lié au dossier.

Tout ou partie du paiement est payable à une personne qui apparaît avoir aucun lien au dossier.

Approfondissez vos recherches

Prenez les mesures suivantes pour contre vérifier et confirmer les renseignements fournis par le client.

- Contre vérifiez les noms, les adresses et les numéros de téléphone du client et des autres personnes ou entités qui participent au dossier au moyen de Google et d'autres moteurs de recherche. Même si les fraudeurs utilisent de vrais noms de personnes ou d'entreprises, les coordonnées figurant sur les documents falsifiés sont celles de complices de la fraude.
- Effectuez des recherches inversées de numéros de téléphone.
- Faites des recherches d'adresses au moyen de Street View de Google Maps.
- Demandez à votre banque ou à la banque émettrice de confirmer le numéro de domiciliation de la succursale, ainsi que le fait que le chèque est légitime.
- Communiquez avec les responsables au sein de l'entité responsable du paiement ou du prêt et demandez-leur s'ils sont au courant de l'opération.
- Communiquez avec la société pour confirmer qu'elle attend le paiement du débiteur ou un prêt commercial.
- Avant de verser des fonds, attendez que votre banque confirme que les fonds reçus sont « réels » au moyen d'une vérification auprès de l'autre banque et faites confirmer par cette autre banque, par écrit, que les fonds peuvent sans crainte être retirés du compte.

Fraudes liées à l'immobilier

Vol d'identité

- Le client utilise une pièce d'identité falsifiée pour usurper l'identité de l'actuel propriétaire (ou d'un administrateur ou dirigeant d'une société propriétaire).
- Le client vend ou grève d'une hypothèque l'immeuble, ou fait radier les hypothèques qui le grèvent pour ensuite obtenir un nouveau prêt hypothécaire (souvent à rapport prêt-valeur élevé) de la part d'un autre prêteur.
- La documentation semble en bon ordre ; aucune charge de titre n'apparaît, bien que le titre affiche une ou plusieurs hypothèques récemment radiées.
- Le client est pressé et obligeant : il pourrait se montrer réticent face à une inspection ou à une évaluation de la maison.
- L'opération est conclue, vous en versez le produit au client qui effectue quelques paiements hypothécaires pour ensuite disparaître avec les fonds.
- Le prêteur vous réclame en justice la valeur de l'hypothèque.

Signaux d'alarme : le client

- Le client ne s'intéresse pas à l'immeuble, au prix, au taux d'intérêt hypothécaire, aux honoraires des avocats ou des courtiers.
- Le client ne fournit comme coordonnées que des numéros de téléphone mobile.
- Le client n'est pas en mesure de fournir les documents relatifs au titre, ou à l'arpentage, la lettre-rapport, les comptes de taxes ou les factures de services publics.
- Le client ne semble pas connaître l'immeuble
- Le client s'oppose à toute communication avec l'avocat précédent.
- Le client ne semble pas bien correspondre à l'immeuble – par exemple, il ne semble pas posséder une éducation ou des moyens suffisants.
- Les fonds sont acheminés à un tiers qui n'a pas de lien apparent avec l'opération.
- Un inconnu qui semble diriger le client se présente pour signer les documents.

CONSEIL : DEMEUREZ SUR VOS GARDES

- Évitez de faire signer des documents ailleurs qu'à votre bureau.
- Pensez à examiner l'opération avec un autre avocat ou à en discuter avec lui.
- Tenez compte des tendances du marché dans le secteur où a lieu l'opération.

Vente frauduleuse (flip)

- Le client se dit agent immobilier ou prétend exercer des activités d'achat et de vente d'immeubles.
- Le client promet des honoraires élevés, un volume important d'affaires en contrepartie d'une exécution rapide des opérations (la rapidité d'exécution suppose des recherches insuffisantes).
- Une fois l'opération conclue, le client refile l'immeuble à un complice (par exemple, un évaluateur ou un courtier en hypothèque) contre une valeur beaucoup plus élevée.
- Le prêteur consent un prêt hypothécaire en fonction de la valeur gonflée de l'immeuble.
- Le client affecte le produit hypothécaire au paiement du prix d'achat initial et partage l'excédent avec ses complices.
- Le client effectue quelques paiements pour ensuite disparaître avec les fonds.
- Le prêteur vous réclame en justice la valeur excédentaire ou gonflée de l'hypothèque.

Signaux d'alarme : l'opération

- On remarque des opérations répétées à l'égard d'un seul immeuble ou pour un seul client.
- Les immeubles locatifs et ceux qui sont inoccupés sont particulièrement vulnérables.
- Le client effectue souvent des achats et des ventes; il préfère régler en argent comptant.
- L'inscription de l'immeuble expire sans qu'il y ait eu de vente (il se peut que la vente n'ait pas été inscrite).
- On constate des quittances fréquentes et rapides d'hypothèques à l'égard de l'immeuble.
- Le nouveau client vous fournit énormément d'affaires.
- Des opérations « urgentes » sont effectuées, souvent assorties d'une promesse qu'il y en aura d'autres.
- Le client verse un acompte relativement peu important par rapport au prix.
- Aucune modification n'est apportée à la convention d'achat et de vente.
- La vente prend la forme d'une « convention privée » – aucun agent n'y participe, ou alors l'agent qui y est nommé n'a pas connaissance de l'opération.
- La municipalité ou les services publics ne sont pas au courant du fait que le client est propriétaire.
- Le client effectue des paiements minimales, voire aucun paiement, à même ses fonds propres.
- Des rajustements inhabituels sont accordés au vendeur, ou alors un important prêt hypothécaire est accordé par ce dernier.
- Des chèques omnibus sont utilisés.
- Des procurations sont utilisées.

Pour en savoir plus sur la protection des clients contre la fraude immobilière

L'assurance de titres TitrePLUS^{MD} offre à vos clients une garantie dans le cadre de l'achat d'une maison. Au moyen du programme OwnerEXPRESS^{MD}, l'assurance TitrePLUS fournit également une protection contre la fraude aux clients qui auraient acheté une propriété sans avoir souscrit l'assurance de titres relativement à cet achat.

La garantie contre la fraude offerte par l'assurance TitrePLUS couvre les cas suivants :

- une fraude qui se serait produite avant l'achat (par exemple, il s'avère que le vendeur n'avait pas vraiment le droit de vendre la propriété);
- lorsque la propriété devient la cible d'une fraude plus tard : cas visé par la protection ultérieure à la date de police incluse dans la police TitrePLUS.

La police comporte également une « obligation de défendre », ce qui signifie que le problème serait à notre charge et non à la vôtre si jamais il était nécessaire de communiquer avec le

gouvernement pour demander que le titre soit restitué à votre nom dans les registres officiels (veuillez vous reporter à la police elle-même pour les modalités et les conditions).

Pour de plus amples renseignements, veuillez vous rendre à l'adresse : www.titleplus.ca et consulter nos onglets « Products and Services » et « Publications ».

La police TitrePLUS est émise par Assurance LAWPRO / Lawyers' Professional Indemnity Company.



Le fraudeur se trouve-t-il au sein de votre bureau?

Les fraudeurs ne sont pas toujours des inconnus. Même les associés, les sociétaires, les techniciens juridiques ou d'autres employés peuvent se livrer à la fraude en raison de contraintes financières découlant d'un divorce, d'un échec commercial ou d'une autre crise personnelle.

Pour en savoir plus sur la fraude

LAWPRO a colligé une multitude d'articles, de ressources et de conseils sur la fraude et comment éviter d'en être la prochaine victime. Pour en apprendre davantage sur les aspects que prend la fraude et sur la manière d'éviter qu'elle vous touche ou qu'elle touche votre cabinet, veuillez vous rendre à l'adresse : www.practicepro.ca/fraud.



Signaux d'alarme

- Une personne qui ne prend jamais de vacances ni de congés de maladie, travaille des heures exagérément longues ou refuse de déléguer son travail.
- Un membre du cabinet qui adopte soudainement un nouveau train de vie ou affiche un tempérament différent.
- Du courrier reçu par le cabinet à l'intention d'une société pour laquelle aucun dossier de client n'est ouvert et à laquelle aucun travail n'est facturé; ou alors une société dont le registre des procès-verbaux est conservé dans le bureau d'un avocat plutôt qu'auprès du technicien juridique en droit des sociétés.
- Certaines tendances inhabituelles, par exemple une augmentation soudaine de paiements à l'intention d'une personne, d'une société émettrice de cartes de crédit ou d'un gouvernement; ou bien des fournisseurs ou des clients qui formulent des plaintes au sujet de la lenteur des paiements, ou encore une augmentation du nombre d'heures radiées consacrées à des travaux en cours.

Pour de plus amples renseignements, veuillez vous reporter à l'article « Fraud on the Inside : What to do when partners, associates or staff commit fraud » à l'adresse www.lawpro.ca/magazine.

La garantie améliorée de LAWPRO relative aux chèques certifiés et aux traites bancaires contrefaits.

À compter du 1^{er} janvier 2010, la politique de LAWPRO fournit une certaine autorisation de découvert aux avocats relativement à leurs comptes en fidéicommis lorsque la responsabilité pour le découvert est attribuable au traitement d'un chèque certifié ou d'une traite bancaire contrefaits dans le cadre de l'exercice de la profession d'un avocat. Cette protection améliorée est subordonnée à plusieurs conditions et limites. Veuillez examiner la rubrique FAQ (www.lawpro.ca/FAQs) sur le site Web de LAWPRO pour vous assurer que vous comprenez cette garantie et les mesures supplémentaires que vous devez prendre pour y être admissible.

BLOC GÉNÉRIQUE

Président-directeur générale :
Kathleen Waters

Le présent bulletin d'information, publié par LAWPRO, offre aux avocats et aux employés de cabinets d'avocats un survol de quelques-uns des types les plus courants de fraude, ainsi que des conseils pratiques sur les moyens de minimiser les réclamations en matière de fraude.

www.lawpro.ca
Tél. : (416) 598-5800 or 1-800-410-1013
Télééc. : (416) 599-8341 or 1-800-286-7639

Rédacteur en chef :
Dagmar Kanzler dagmar.kanzler@lawpro.ca

Éditeur/Rédacteur :
Dan Pinnington dan.pinnington@lawpro.ca

Conception et Production :
Freeman Communications studio@freemancomm.com

Avis de non-responsabilité :

Le présent document n'établit pas, ne rapporte pas ni ne crée la norme de diligence applicable aux avocats. Le présent document ne constitue pas une analyse exhaustive des sujets traités, et le lecteur est invité à réaliser lui-même une recherche juridique adéquate.

© 2012 Assurance de la responsabilité civile professionnelle des avocats (LAWPRO). Tous droits réservés.

^{MD} Marque de commerce déposée de l'Assurance de la responsabilité civile professionnelle des avocats.



Imprimé sur du papier recyclé. Ce produit peut être recyclé.