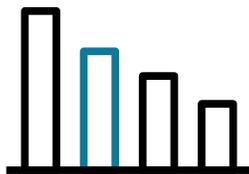


LAWPRO® FICHE D'INFORMATION SUR LES RÉCLAMATIONS EN DROIT IMMOBILIER



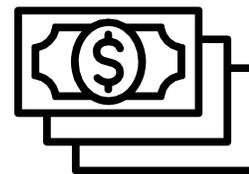
Au 2^e rang en termes de coûts

– Le domaine coûte en moyenne 21,5 M\$ par an



Au 2^e rang pour ce qui est du nombre

– Le domaine représente en moyenne 632 réclamations par an



Coût moyen de 34 000 \$ par réclamation

CONSEILS POUR LA GESTION DES RISQUES



Rencontrez le client en personne au moins une fois

Rencontrez le client en personne pour passer en revue la transaction et comprendre les instructions du client, particulièrement en ce qui concerne l'utilisation qu'il entend faire du bien. Certains dossiers se révèlent complexes. Il serait fâcheux de devoir résoudre un problème constaté uniquement à la clôture ou même jamais constaté auparavant.



Gardez en tête que dans la plupart des transactions résidentielles, le prêteur est également votre client

Le prêteur est également votre client, et vous êtes tenu à un devoir de diligence envers lui. Vous devez lui fournir tout renseignement important dans sa décision de financer ou non une hypothèque. Les prêteurs peuvent poursuivre leur avocat s'il a omis de leur communiquer des renseignements pertinents qu'il connaissait ou aurait dû connaître.



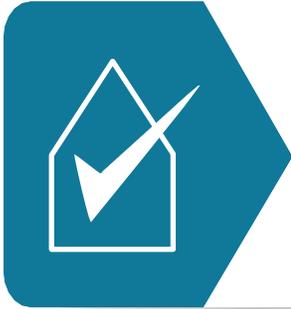
Consignez vos discussions avec le client et les instructions de ce dernier

Cette pratique représente la meilleure défense contre une réclamation pour faute professionnelle. Certains clients ne participent qu'à une ou deux transactions immobilières au cours de leur vie. Ils se rappelleront donc les moindres détails. Leur avocat, quant à lui, assiste à de nombreuses transactions; il ne se souviendra probablement pas des détails propres à chaque affaire. Conservez des notes sur les discussions tenues avec vos clients et conservez les mesures prises dans un compte-rendu détaillé adressé au client.



Ne donnez à personne votre mot de passe Teraview

Votre NIP de l'application Teraview ne doit servir qu'à vos transactions. Si votre pratique en droit immobilier vous tient très occupé, vous pourriez être tenté de laisser votre technicien juridique enregistrer les actes devant comporter la signature électronique d'un avocat. Cependant, nous vous invitons à vous en abstenir.



Examinez avec votre client la police d'assurance des titres de propriété

Vous devez bien comprendre la police d'assurance des titres de propriété et savoir expliquer les protections standard, les exclusions et les exceptions propres à un bien en particulier. Vous devez également connaître toutes les utilisations que votre client entend faire du bien pour vous assurer que l'assurance souscrite s'y applique.

ERREURS COURANTES EN MATIÈRE DE FAUTE PROFESSIONNELLE

Communication – 41 %

- Omettre d'informer le client des restrictions relatives à l'utilisation du terrain décrite dans la convention de lotissement.
- Omettre d'examiner le plan d'arpentage et de discuter avec le client des risques ou des problèmes qu'il révèle.
- Ne pas s'enquérir des intentions du client quant à l'utilisation future du bien ou ne pas y donner suite. Par exemple : l'avocat n'a pas effectué les recherches de zonage nécessaires ou obtenu une assurance des titres de propriété avec un avenant sur l'utilisation future; le client entend construire une piscine, mais les égouts ou la servitude d'un service public l'en empêchent; le zonage interdit les entreprises à domicile ou les logements multiples.
- Omettre de s'assurer que le condominium qui figure sur le plan répond aux attentes du client (p. ex. vue sur le lac ou le stationnement).

Examen inadéquat – 29 %

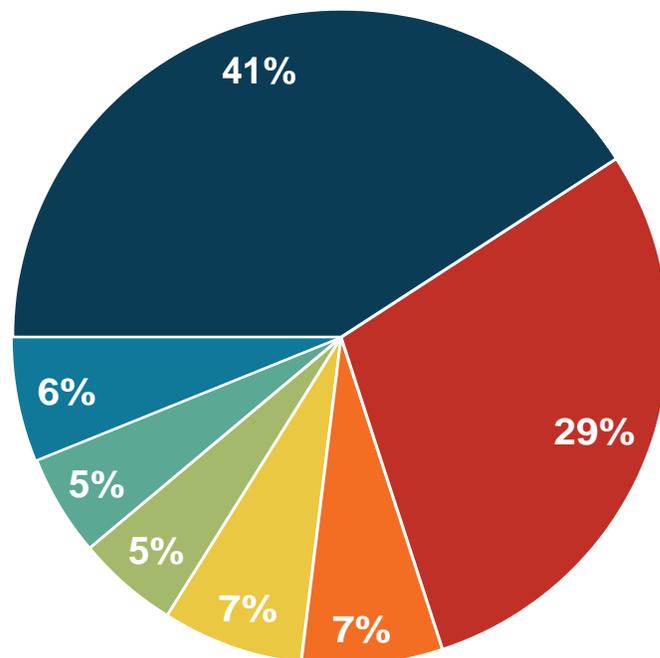
- Mal lire (ou ne pas lire) le plan d'arpentage, les résultats de recherche ou le plan de référence.
- Omettre d'examiner le certificat d'information du condominium et de signaler les anomalies au client
- À l'achat d'un condominium, omettre de s'assurer que la place de stationnement et le casier de rangement mentionnés dans la convention d'achat-vente sont réellement à vendre et que leur description légale est adéquate.

Erreur de droit – 7 %

- Ne pas bien comprendre ou bien appliquer les dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire* sur la réglementation relative aux parties de lots de terrain.
- Ne pas se rendre compte que le type de recherche à faire dépend du bien à acquérir (p. ex. logement unique ou logements multiples, commercial ou résidentiel).

Erreur administrative et de délégation de tâches – 7 %

- Omettre de rencontrer le client. Déléguer le dossier ou la transaction à un technicien juridique.
- Omettre de réviser l'état des rajustements pour voir s'il comporte des erreurs d'écriture.



Conflit d'intérêts – 5 %

Fraude – 5 %

Autres erreurs – 6 %

Visitez practicepro.ca pour consulter des ressources, notamment des articles du magazine LAWPRO, des listes de contrôle, des modèles, des outils d'aide à la pratique et plus encore.

Attention aux fraudes liées aux dépôts de chèque et aux courriels de réaffectation de fonds. Visitez les sites practicepro.ca/fraud et AvoidaClaim.com pour plus d'informations sur la prévention de la fraude.

Nous pouvons mettre à votre disposition les services de conférenciers compétents qui peuvent aborder des sujets liés à la prévention des réclamations.

Écrivez à practicepro@lawpro.ca.

*Le nombre de réclamations vise la période qui s'étale de 2008 à 2018. Les coûts sont engagés en date du mois d'avril 2019.

©2020 Lawyers' Professional Indemnity Company. LAWPRO est une marque déposée de Lawyers' Professional Indemnity Company. Tous droits réservés. La présente publication comprend des techniques visant à réduire au minimum le risque de poursuites liées à la responsabilité professionnelle. Les renseignements qui y figurent n'énoncent pas la norme de prudence applicable aux avocats ni n'établissent une norme de cette nature. Les renseignements ne constituent pas non plus une analyse complète des aspects couverts, et les lecteurs devraient mener leurs propres recherches juridiques à ce sujet.