



Bulletin sur les transactions immobilières

SOCIÉTÉ PROFESSIONNELLE RIOPELLE GRIENER

juillet 2008

La règle des deux avocats pour prévenir la fraude

Il est important pour les professionnels en immobilier de prendre conscience qu'il existe de nombreuses règles en place qui touchent la capacité des avocats d'agir au nom des deux parties de la même transaction immobilière.

Il y a quelques exceptions mais, en général, un seul avocat ne peut plus agir au nom et de l'acheteur et du vendeur. Toutefois, dans un cabinet qui compte plus d'un avocat, un avocat peut représenter l'acheteur et un autre avocat peut représenter le vendeur. Bien entendu, les règles habituelles en matière du conflit d'intérêts continue de s'appliquer exigeant que l'une des deux parties, ou les deux, se trouve un avocat externe si un conflit d'intérêts survient qui n'est pas facile à régler. Par exemple, si l'une des deux parties refuse de procéder à la clôture comme il avait été convenu et que l'autre partie désire clore la transaction, il faudrait que les deux parties se fassent conseiller par des avocats de deux cabinets différents.

Voici des exemples de situations où un avocat peut agir seul :

- si l'auteur du transfert et le destinataire du transfert sont la même personne (p. ex. pour enregistrer une disjonction);
- le transfert du fiduciaire testamentaire à un ayant droit;
- les transferts interfamiliaux et intersociétés entre « personnes liées » comme les définit la *Loi de l'impôt sur le revenu* (p. ex. lorsqu'elles sont apparentées par le sang, une relation de droit commun, l'adoption et des sociétés affiliées);
- les transactions dans les endroits éloignées où un seul avocat est disponible.

LES RESTRICTIONS DE TERA-VIEW

Une autre mesure de prévention de la fraude instaurée en même temps indique maintenant que seuls les avocats peuvent enregistrer des transferts de titre par voie électronique. La seule exception à cette règle, c'est pour les transferts de titre touchant le gouvernement ou le municipalités. Par conséquent, les banques, les compagnies d'assurance de titres et les techniciens juridiques ne peuvent plus enregistrer les transferts.

Si vous avez d'autres questions, surtout téléphonez-nous.

Nos avocats

ROBERT RIOPELLE
KEVIN GRIENER
JOSHUA BOND
PIERRE LAMBERT-BÉLANGER
GORDON CONLEY
PAULA RIOPELLE
KELLY WATSON



RIOPELLE · GRIENER
PROFESSIONAL CORPORATION | SOCIÉTÉ PROFESSIONNELLE

Avocats ~ Lawyers

*Salutations distinguées,
Robert Riopelle*

www.rglaw.ca