

## **Victime de transfert de propriété : un guide complet**

### **Introduction**

Le terme « victime de transfert de propriété » désigne les personnes qui subissent des pertes financières, une détresse émotionnelle ou des complications juridiques en raison d'une gestion inappropriée, frauduleuse ou négligente de leur transaction immobilière par un notaire, un avocat ou un tiers impliqué dans le processus. Ces problèmes peuvent survenir en raison de conseils juridiques médiocres, d'une diligence raisonnable incomplète ou même d'escroqueries, où les acheteurs ou les vendeurs peuvent se retrouver dans des situations précaires.

Ce guide couvre les principaux risques, comment identifier les problèmes au plus tôt, les recours juridiques pour les victimes de transfert de propriété et comment se protéger lors de transactions futures.

### **1. Scénarios courants menant aux victimes de transfert de propriété**

#### **a. Négligence des notaires ou des avocats**

- L'une des principales causes des problèmes de transfert de propriété est la négligence, lorsque le notaire ne s'acquitte pas de ses fonctions avec le soin ou la compétence nécessaires. En voici quelques exemples :
- Ne pas identifier les défauts juridiques dans le titre de propriété.
- Recherches incomplètes (par exemple, recherches auprès des autorités locales ou environnementales).
- Délais manqués entraînant des pénalités ou l'échec de la vente.

#### **b. Détournement de fonds**

- Une fraude en matière de transfert de propriété peut survenir lorsque des professionnels ou des criminels détournent des fonds destinés à l'achat de biens immobiliers. Cela peut se produire si :
- Un notaire frauduleux détourne des fonds destinés à l'achat de la propriété.
- Les cybercriminels interceptent les communications par courrier électronique et modifient les instructions de paiement, incitant les acheteurs à envoyer des fonds sur un compte frauduleux.

**c. Fausse déclaration ou manque de diligence raisonnable**

- Les vendeurs peuvent déformer des informations importantes sur la propriété, telles que des problèmes de planification non divulgués, des litiges ou des charges juridiques, qu'un notaire aurait dû découvrir. Les victimes peuvent alors faire face à des dépenses inattendues pour résoudre ces problèmes.

**2. Signes indiquant que vous êtes peut-être victime d'un transfert de propriété**

**a. Retards inexpliqués**

- Des retards peuvent survenir pendant le transfert de propriété, mais des retards inexpliqués persistants peuvent être le signe d'une négligence, voire d'une activité frauduleuse. Si votre notaire ne respecte pas les délais à plusieurs reprises sans explications raisonnables, cela peut être un signal d'alarme.

**b. Mauvaise communication**

- Un notaire professionnel doit vous tenir informé à toutes les étapes de la transaction. Si votre avocat est difficile à joindre, ne répond pas ou refuse de fournir des mises à jour, cela peut être le signe d'une mauvaise conduite.

**c. Demandes de paiements inhabituels ou importants**

- Toute demande de paiement doit être conforme aux coûts convenus et aux procédures normales. Si vous recevez une demande inattendue de transfert de sommes d'argent importantes ou un changement dans les détails de paiement, cela peut être une arnaque. Vérifiez toujours les détails de paiement directement auprès de votre notaire.

**d. Documents incomplets**

- Une documentation manquante ou incorrecte, comme des contrats incomplets, des résultats de recherche manquants ou des titres de propriété incorrects, peut indiquer une négligence. Un notaire minutieux doit s'assurer que toutes les vérifications juridiques nécessaires sont effectuées.

**3. Recours juridiques pour les victimes de transfert de propriété**

**a. Réclamations pour négligence professionnelle**

- Si vous pensez que votre notaire a fait preuve de négligence, vous pouvez avoir des motifs de réclamation pour négligence professionnelle. Cela implique de prouver que :
  - Le notaire avait un devoir de diligence envers vous.
  - Il a manqué à ce devoir en ne respectant pas la norme de service attendue.
  - Vous avez subi une perte financière en conséquence directe de sa négligence.

**b. Signalement aux organismes de réglementation**

- Au Royaume-Uni, les notaires sont réglementés par des organismes tels que :
- La Solicitors Regulation Authority (SRA) pour les avocats.
- Le Council for Licensed Conveyancers (CLC) pour les notaires agréés.
- Si vous pensez que votre notaire a agi de manière contraire à l'éthique ou incompétente, vous pouvez déposer une plainte officielle auprès de l'organisme de réglementation compétent.

**c. Recours juridiques en cas de fraude en matière de transfert de propriété**

- Si vous avez été victime d'une fraude, vous devez immédiatement contacter votre banque, la police et votre notaire. Vous pouvez peut-être récupérer vos fonds grâce à des programmes de protection contre la fraude. Des actions en justice peuvent également être intentées devant les tribunaux civils pour obtenir une indemnisation pour les pertes causées par une activité frauduleuse.

**4. Comment vous protéger contre le fait d'être victime d'un transfert de propriété**

**a. Faites appel à des notaires réputés et réglementés**

- Assurez-vous que le notaire ou l'avocat que vous engagez est réglementé par un organisme reconnu, tel que la SRA ou la CLC. Vérifiez toujours leurs références et consultez les avis en ligne ou demandez des recommandations à des sources fiables.

**b. Confirmez directement les instructions de paiement**

- Avant de transférer des sommes importantes, confirmez toujours les détails du paiement directement auprès de votre notaire, de préférence par téléphone. Cela vous aidera à éviter d'être victime d'une fraude par interception de courrier électronique.

**c. Demandez une facture détaillée**

- Avant de procéder à une transaction, demandez une facture détaillée qui décrit clairement les honoraires professionnels et les débours. Cela permet d'éviter tout frais inattendu ou détournement de fonds.

**d. Examinez attentivement les contrats et la documentation**

- Assurez-vous que tous les contrats et recherches de propriété sont complets et précis. Ne signez aucun document à moins d'être entièrement satisfait des informations fournies par votre notaire.

**e. Restez informé tout au long du processus**

- Maintenez une communication régulière avec votre notaire et demandez des mises à jour à chaque étape clé du processus. Si quelque chose ne va pas, n'hésitez pas à faire part de vos inquiétudes.

## 5. Études de cas de victimes de transferts de propriété

### a. Étude de cas 1 : Négligence dans les recherches de propriété

- Un acheteur a acheté une propriété sans se rendre compte qu'un projet de construction était prévu à proximité. Le notaire n'a pas effectué de recherche appropriée auprès des autorités locales, ce qui a entraîné des bruits inattendus et une baisse de la valeur de la propriété. L'acheteur a pu réclamer une indemnisation par le biais d'un procès pour négligence professionnelle.

### b. Étude de cas 2 : Fraude en matière de transferts de propriété

- Une victime de cyberfraude a été amenée à envoyer 50 000 £ sur un compte frauduleux après que des criminels ont intercepté des e-mails entre l'acheteur et le notaire. Grâce à un signalement immédiat et à la coopération de la banque, les fonds ont été gelés et la victime a récupéré la majeure partie du montant perdu.

## Conclusion

Être victime d'une négligence ou d'une fraude en matière de transfert de propriété peut entraîner des pertes financières importantes et une détresse émotionnelle. Il est essentiel de rester vigilant, de sélectionner des professionnels réputés et d'être attentif aux signes avant-coureurs tout au long du processus de transfert de propriété. Si vous soupçonnez une mauvaise conduite ou des problèmes, demandez rapidement un avis juridique pour protéger vos intérêts.