



Conseil économique et social

Distr. générale
14 avril 2011
Français
Original: anglais

Commission économique pour l'Europe

Comité du logement et de l'aménagement du territoire

Groupe de travail de l'administration des biens fonciers

Septième session

Genève, 30 juin et 1^{er} juillet 2011

Point 4 de l'ordre du jour provisoire

Le problème de la fraude dans les services administrant les biens fonciers

Note du secrétariat

Résumé

À sa sixième session, tenue à Genève les 18 et 19 juin 2009, le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers a examiné la question de l'utilisation frauduleuse des données électroniques sur l'enregistrement des biens fonciers et les incidents connexes liés à des usurpations d'identité. Il a décidé de réaliser une étude assortie de recommandations stratégiques sur cette question. Le présent rapport est fondé sur l'analyse des réponses aux questionnaires sur l'accès en ligne aux données d'enregistrement des biens fonciers qui ont été adressés aux États membres de la CEE après cette sixième session.

Les objectifs de l'étude sont de trouver les techniques appropriées à la détection et la prévention de la fraude à la titularisation des biens fonciers engendrée par la mise à la disposition du public de moyens électroniques d'information sur les biens fonciers et immobiliers (et sur les titres de propriété s'y rapportant). Elle se fonde sur les résultats du questionnaire dans trois grands domaines: l'accessibilité des systèmes, les constatations en matière de fraude et les mesures de lutte contre celle-ci.

Pour détecter et prévenir les fraudes, et dissuader d'en commettre, les contrôles et les vérifications internes devraient être renforcés et des sanctions imposées. L'étude insiste sur la nécessité de sensibiliser à la fois le public et les personnels concernés afin de créer une culture antifraude.

Presque tous les répondants ont estimé que la mise en commun de renseignements avec d'autres pays aiderait à définir les risques communs et à comparer les techniques de détection et de prévention de la fraude.

Table des matières

	<i>Page</i>
Introduction.....	3
I. Définition de la fraude	4
II. Résultats de l'enquête	4
A. Méthodologie.....	4
B. Accessibilité de l'information sur les titres fonciers.....	4
C. Pratique de la fraude.....	7
D. Lutte contre la fraude.....	8
III. Techniques recommandées	11
A. Comprendre et gérer les risques de fraude externe.....	11
B. Dissuader et prévenir la fraude en ligne	13
C. Déceler la fraude en ligne, enquêter et sanctionner	15
IV. Bibliographie.....	19

Introduction¹

1. L'électronique de stockage et de traitement des données d'enregistrement des biens fonciers est d'usage général dans toute la région de la CEE. Beaucoup, sinon la plupart, des autorités chargées de l'administration de ces biens et du cadastre utilisent désormais des systèmes en ligne pour donner au grand public accès à l'information foncière.

2. Il semble y avoir peu d'éléments statistiques solides attestant l'augmentation des cas de fraude à la titularisation qu'aurait causée l'introduction de services en ligne. Toutefois, la fraude et la contrefaçon apparaissent toujours dès qu'il y a une activité commerciale et certains services de répression voient dans cette nouvelle facilité d'accès un facteur de vulnérabilité des systèmes d'enregistrement.

3. Les délégations participant aux sessions du Groupe de travail jugent qu'il faut mettre en place des stratégies de protection contre le risque de fraude et de maintien de la confiance des parties intéressées dans les données dont elles disposent. Il est largement admis que, pour que les marchés fonciers et immobiliers fonctionnent correctement, la population doit avoir confiance dans l'administration foncière. Mettre à l'abri de la fraude est l'une des choses à faire pour renforcer cette confiance. Le Groupe a donc estimé qu'il fallait inscrire le problème de la fraude à son programme de travail.

4. En 2007, Her Majesty's Land Registry, le Registre britannique des biens fonciers, a effectué une première enquête. Il a recueilli le témoignage de différents pays en matière de fraude foncière en ligne². Les résultats n'ont toutefois pas été concluants et ont donné à penser qu'il fallait s'efforcer de recueillir plus d'informations sur les tendances actuellement perceptibles dans la région de la CEE. Presque tous les répondants ont estimé que la mise en commun de renseignements avec d'autres pays serait utile, ne serait-ce que pour comparer les techniques de détection et de prévention.

5. À la sixième session du Groupe de travail, le Royaume-Uni a proposé de diriger les travaux plus approfondis d'enquête qui exigeaient la mise à jour des informations. Il présenterait les résultats au Bureau, lequel les examinerait et procéderait à sa propre analyse. Le présent rapport est tiré des réponses recueillies dans le cadre de cette étude, analysées ensuite par le Bureau.

6. Il s'agit de repérer les bonnes techniques de détection et de prévention de la fraude foncière en ligne dans les pays de la CEE. Il s'agit en particulier de fournir des orientations stratégiques en matière de protection de l'information contre toute utilisation abusive de celle-ci par des fraudeurs tirant parti du fait que l'information foncière et l'identité des propriétaires sont publiquement accessibles par voie électronique.

¹ Cette étude a été établie par le Registre britannique des biens fonciers (*Her Majesty's Land Registry*), sous la direction des membres du Bureau du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers et avec le bénéfice de leurs communications. Le Bureau du Groupe de travail prend acte avec gratitude de la contribution de tous les participants à l'étude ainsi que du soutien et des conseils prodigués par les membres du Groupe de travail et le secrétariat de la CEE.

² Les résultats préliminaires du questionnaire sur l'accès en ligne à l'information foncière ont été établis par le Registre britannique des biens fonciers (délégation du Royaume-Uni) après la cinquième session du Groupe de travail.

I. Définition de la fraude

7. On entend généralement par fraude des activités telles que le vol, la corruption, l'escroquerie, le détournement de fonds, le blanchiment d'argent, la corruption active et l'extorsion. Bien que les définitions juridiques varient d'un pays à l'autre, la fraude consiste essentiellement à tromper pour obtenir un gain personnel malhonnête ou causer un préjudice à autrui.

8. Il y a fraude à la titularisation foncière au sens de la présente étude lorsqu'une personne apporte ou tente d'apporter des modifications au registre foncier par des procédés illégaux dans le dessein de tirer quelque gain financier illégal de la propriété ou de l'usufruit du bien. L'étude traite de la fraude à la titularisation, notamment la fraude à l'hypothèque et autres manœuvres dolosives impliquant l'usage abusif de données foncières ou cadastrales. Comme on tend de plus en plus à rendre consultables en ligne les informations foncières, elle porte en particulier sur l'utilisation délictueuse par des escrocs externes des informations tirées des registres fonciers et des cadastres consultables en ligne.

9. La présente étude ne traite pas de la corruption des administrations foncières (extorsion de fonds, pots-de-vin devant accélérer les démarches, falsification de pièces, soustraction d'argent, de biens ou de titres de propriété intellectuelle, faux en écritures comptables).

II. Résultats de l'enquête

A. Méthodologie

10. Pour dresser le tableau actuel de la fraude externe dans la région et répertorier les techniques à lui opposer, un questionnaire a été communiqué aux administrations publiques; 30 pays de la région de la CEE ont répondu.

11. Les questions portaient sur trois grands domaines: l'accessibilité des systèmes, les cas de fraude et la lutte contre ce phénomène. Le cas échéant, les répondants avaient à fournir des informations factuelles sur leurs systèmes et leurs expériences. Lorsque c'était leur opinion qui leur était demandée, ils avaient à fournir des explications et des exemples. Il était entendu qu'en raison de leur caractère délicat, le secrétariat garantissait que les communications seraient tenues pour anonymes dans le rapport, c'est-à-dire qu'aucun pays ni aucune juridiction ne seraient nommément identifiés. Les seules exceptions concernaient les informations qui étaient déjà dans le domaine public.

12. Trente pays ont donc répondu au questionnaire. Comme les trois administrations compétentes du Royaume-Uni ont répondu chacune de son côté, le nombre total de réponses est de 32. Ces réponses, associées aux orientations données dans les déclarations de stratégie et autres documents publiés par les administrations participantes³ et examinées ensuite par le Bureau, ont servi de base aux recommandations techniques figurant dans la section finale du présent rapport.

B. Accessibilité de l'information sur les titres fonciers

13. Les administrations de chaque pays devaient dire si elles détenaient des informations concernant des titres de propriété sous forme électronique, dans quelle mesure ces informations étaient ouvertes au public, et quelles étaient les limites d'accessibilité

³ Voir la bibliographie à la fin du présent rapport.

actuelles. On leur demandait également d'expliquer si les citoyens ordinaires pouvaient demander des informations de cette nature, si et dans quelle mesure celles-ci étaient disponibles en ligne, et si des moyens de contrôle et des restrictions avaient été prévus pour obvier au risque d'abus.

14. **Consultation publique.** Toutes les administrations qui ont répondu au questionnaire détiennent sous forme électronique les informations relatives aux titres de propriété et toutes rendent une partie ou la totalité de ces informations accessibles au public.

15. À une extrémité de l'échelle, il y a des juridictions dans lesquelles tout le registre est ouvert à la consultation publique, par exemple le Danemark, la Grèce, la Suède et le Royaume-Uni. Les seules restrictions visent d'une manière générale à protéger les données personnelles, quand il s'agit par exemple de consultation ayant pour objet de trouver les biens appartenant à une personne nommément désignée.

16. **Limitation de l'information publique.** Dans la plupart des autres pays, des restrictions limitent les informations mises en diffusion publique. En général, des mesures protègent les données personnelles mais, si les données cadastrales et les extraits de l'acte d'enregistrement du bien dont il s'agit sont habituellement librement disponibles, l'accès aux pièces et aux titres procédant du registre est souvent restreint. En Croatie, par exemple, les actes de cession qui servent de base à l'enregistrement (contrats, successions) ne sont pas publiquement disponibles. Dans d'autres pays, le prix de la cession et les pièces et les actes servant de base à l'enregistrement ne sont pas non plus rendus publics.

17. **Sélection du public.** La plupart des juridictions ne restreignent pas la qualité des personnes pouvant accéder à l'information foncière et ce droit d'accès est habituellement inscrit dans la loi. En Grèce par exemple, il est consacré dans le Code civil; en Suède, il l'est dans la Constitution.

18. Très peu d'administrations réservent l'accès à l'information aux demandeurs qui peuvent prouver qu'ils ont un intérêt particulier lié à la consultation du titre enregistré. Il peut s'agir du propriétaire lui-même, de prêteurs hypothécaires ou des personnes autorisées agissant en qualité d'avocats et notaires intervenant dans la cession). Le propriétaire peut généralement accéder à l'information relative à son bien. Il peut s'informer auprès de la base de données sans aucune restriction, à condition de connaître les codes techniques et administratifs qui identifient son bien. De même, le propriétaire et toute personne ayant un intérêt dans le bien peuvent accéder à toutes les informations, y compris les pièces et les actes ayant servi à l'enregistrement.

19. **Segmentation du public.** La plupart des administrations proposent différents procédés d'interrogation selon le type d'utilisateur. Généralement, ces procédés sont plus restrictifs pour les particuliers et les entreprises que pour les organismes officiels tels que les tribunaux ou les utilisateurs professionnels que sont les notaires et les agents immobiliers. La plupart des administrations proposent une sorte d'ouverture de compte pour les utilisateurs professionnels, accompagnée d'une gamme de services adaptés à leurs besoins plutôt qu'à ceux des visiteurs moins assidus.

20. Certaines administrations proposent des moyens limités de consultation transfrontière. Font obstacle à ce type de consultation la barrière de la langue et la méconnaissance des textes et des procédures. Les modes de paiement peuvent également être une source de difficultés, même lorsque les cartes de paiement sont acceptées. Par exemple, bien que la fonction «recherche d'un bien» du Registre britannique soit en principe offerte à tous, certaines cartes bancaires étrangères ne sont pas acceptées.

21. **Offre en ligne.** La plupart des administrations mettent les informations publiques en ligne via Internet: numéro, région, périmètre et coordonnées des biens-fonds, nom et adresse du propriétaire. Beaucoup fournissent des informations complètes, par exemple, la

copie de toutes les données figurant dans le registre. Certaines donnent le prix et la date d'achat des logements. Dans quelques juridictions, l'information n'est pas disponible en ligne et les demandeurs doivent se rendre auprès des bureaux d'enregistrement munis de leurs papiers d'identité pour obtenir des informations précises.

22. Toutefois, la plupart des administrations limitent la quantité d'informations disponibles en ligne. En Angleterre et au pays de Galles, par exemple, la copie des inscriptions au registre et des titres de propriété est mise en ligne pour le grand public, mais la copie des pièces et des actes ayant commandé l'inscription ne l'est pas.

23. L'accès en ligne anonyme est possible dans la plupart des juridictions, pour certaines informations. Cependant, ces informations sont limitées. Les demandeurs anonymes ne peuvent généralement accéder qu'à l'information relevant déjà du domaine public. En Écosse, par exemple, la consultation en ligne anonyme n'est possible que s'il s'agit du prix des logements.

24. Il existe toutefois des exceptions. En Suède, le droit constitutionnel de consulter les registres publics implique que les utilisateurs n'ont pas à se faire connaître. Dans certains cas, les mêmes informations sont données à l'utilisateur anonyme et à l'utilisateur nommément identifié.

Tableau 1

Résultats de l'enquête – Accès aux titres fonciers

<i>Accès à l'information</i>	<i>Administrations (en pourcentage des interrogés)</i>
Informations relatives à l'enregistrement des titres conservés sous forme informatique/électronique et accessibles en tout ou en partie au public	100
Limites quant au type d'information disponible	63
Limites quant à la qualité des personnes autorisées	44
Différenciation des procédés de consultation selon les groupes d'utilisateurs	69
Informations publiques en diffusion générale sur l'Internet	66
Préidentification des utilisateurs en ligne	47
Autre mécanisme d'identification des utilisateurs en ligne	13
Identité des informations fournies aux utilisateurs en ligne anonymes et aux utilisateurs identifiés des autres services fournis sous forme électronique ou imprimée	16
Informations non fournies aux utilisateurs en ligne anonymes:	
Nom et adresse des propriétaires	41
Prix	25
Détail des hypothèques	22
Détail des garanties	31
Copie des actes de cession	31
Copie du contrat hypothécaire	11
Documents	9
Copie de tout document signé	9
Informations diverses	5
Informations fournies aux utilisateurs en ligne anonymes, expurgées des renseignements de caractère délicat et des signatures	9

25. La plupart des administrations exigent que le demandeur s'enregistre ou s'identifie d'une manière ou d'une autre. Ce procédé de contrôle aide à prévenir la fraude. Un exemple en est fourni par le Danemark, où l'utilisateur qui demande des informations en ligne s'identifie par sa signature numérique.

26. Le type d'information fourni aux anonymes varie d'un pays à l'autre. En général, on ne leur donne accès qu'aux informations suivantes:

- Montant couvert par l'hypothèque;
- Copie des actes de cession;
- Copie du dossier hypothécaire;
- Copie de tout document signé.

27. Certaines administrations ne fournissent pas le nom et l'adresse des propriétaires, et ne donnent pas accès aux informations relatives au prix de cession. Les utilisateurs anonymes ne peuvent généralement accéder qu'à des informations très limitées.

C. Pratique de la fraude

28. Il était demandé aux administrations si les taux de fraude avaient augmenté ou diminué, ou étaient restés stables. On leur demandait aussi dans quelle mesure elles s'étaient efforcées de trouver les cas de fraude, de surveiller les tendances et de déterminer l'incidence des services nouvellement proposés.

29. La plupart ont indiqué que la fraude foncière n'était pas un problème dans leur pays. Seulement 28 % des administrations interrogées ont déclaré avoir pris des mesures pour déceler les inscriptions dolosives et suivre la tendance dans ce domaine.

Tableau 2

Résultats de l'enquête – Constatations en matière de fraude

	<i>Administrations (en pourcentage)</i>
<i>Appréciation de l'évolution d'ensemble du phénomène</i>	
En augmentation	3
Stable	72
En diminution	9
<i>Analyse des tendances</i>	
Tentatives d'inscription dolosive et contrôle de la tendance	28
Tendance marquée des activités frauduleuses coïncidant avec la mise en place de nouveaux services électroniques	9
Corrélation indubitable entre les activités frauduleuses et la mise en place de nouveaux services électroniques	3

30. Quelques administrations (9 %) ont constaté certaines tendances marquées de l'activité frauduleuse coïncidant avec la mise en place de nouveaux services électroniques. Une seule a constaté une corrélation indubitable entre cette mise en place et l'activité frauduleuse.

D. Lutte contre la fraude

31. **Stratégies nationales.** Il existe toute une gamme de mesures de détection et de prévention de la fraude dans les pays couverts par l'enquête.

32. La plupart des administrations utilisent des procédures de vérification et de contrôle pour prévenir la fraude. Le Gouvernement suédois, par exemple, a récemment décidé que les propriétaires enregistrés doivent être informés de tout changement apporté à un titre. Des vérifications supplémentaires sont prévues pour les demandes déposées par des particuliers dans les juridictions où une demande privée est recevable. Le système notarial utilisé dans de nombreux pays permet d'effectuer d'autres vérifications. Dans les pays en question, il est généralement nécessaire de recourir aux services d'un notaire pour vérifier l'identité des deux parties à la transaction, s'assurer de la légalité du contrat, être témoin de la signature des deux parties et achever la procédure de titularisation. Les pays sans notaires disposent dans leurs administrations du personnel formé pour repérer et combattre la fraude.

33. Un certain nombre d'administrations s'emploient à détecter et enregistrer les cas de fraude, à les analyser, à évaluer les risques et à élaborer et mettre en œuvre des mesures pour écarter un risque en constante évolution. Certaines recherchent dans les demandes les schémas caractéristiques d'une activité suspecte pour prendre des mesures proportionnées au niveau de risque.

34. La sûreté informatique est un outil important pour de nombreuses administrations. Elle présente les aspects suivants:

- Protection du réseau par des systèmes pare-feu qui filtrent et vérifient les connexions et protègent les systèmes des attaques extérieures;
- Contrôle de l'accès avec identification positive de l'utilisateur, suivi et surveillance des activités sur le réseau;
- Signature électronique permettant d'authentifier les documents et d'empêcher qu'ils ne soient inopinément modifiés;
- Communications et connexions au réseau chiffrées.

35. Plusieurs administrations ont indiqué qu'elles avaient récemment mis en place de nouvelles mesures de prévention de la fraude mais aucune n'a pu mettre en évidence une réduction conséquente de la fraude.

36. Certaines administrations ont expliqué comment elles avaient systématiquement examiné, évalué et amélioré les moyens de lutte contre la fraude, par exemple:

- La mise à jour annuelle de la stratégie de sécurité de l'institution;
- L'évaluation bimensuelle par l'équipe de direction des progrès de la lutte contre la fraude;
- La formation d'un personnel spécialement chargé de lutter contre la fraude, qui procède aux contrôles et rend compte du continu des cas de fraude et des mesures prises pour y obvier.

37. Il apparaît que la plupart des administrations foncières ont mis en place des procédures d'évaluation et de surveillance dans leur propre cadre juridique et cadastral. Certaines fonctionnent dans un régime intergouvernemental plus vaste, dans lequel différents services publics sont en contact permanent, notamment le ministère de la justice et la police. D'autres sont en voie de conclure des mémorandums d'accord avec les services de lutte contre la fraude et de police de niveau national, les services de lutte contre la fraude d'autres administrations publiques et agences de régulation de l'activité financière et de la

profession juridique. Toutes les administrations semblent conscientes de la nécessité de se protéger de l'éventualité des fraudes.

Tableau 3

Résultats de l'enquête – Détection et prévention de la fraude

	<i>Administrations (en pourcentage)</i>
<i>Mesures de détection et de prévention</i>	
Recherche des procédés de détection et de prévention des activités frauduleuses	47
Succès de ces procédés	38
Examen, évaluation et amélioration systématique de ces procédés	41
<i>Contact avec d'autres institutions</i>	
Constitution d'un réseau de relations dans les principales organisations ou administrations de leur pays, qui coordonne la lutte contre la fraude	47
<i>Mise en commun de renseignements</i>	
La mise en commun de renseignements entre les administrations des pays de la région de la CEE serait une arme contre la fraude	84

38. Presque toutes les administrations interrogées estiment que la mise en commun de renseignements entre les administrations des pays de la région de la CEE serait utile à la lutte contre la fraude. Pour certaines, cette solution n'est peut-être pas totalement efficace car chacune d'elles a une façon différente d'enregistrer les biens fonciers. Cela n'est pas perçu comme un problème critique dans les pays où la fraude n'est pas répandue, mais il est généralement admis que cette mise en commun internationale est fort utile dans la lutte contre la fraude. Elle facilite l'élaboration de systèmes d'alerte avancée. La coopération pourrait aussi s'étendre à l'évaluation des risques associés aux mécanismes et aux procédures. En outre, l'intégration de différents systèmes pourrait augmenter le niveau de précision des données, à la satisfaction des utilisateurs finaux, et renforcer aussi la confiance dans le système existant. Enfin, la mise au jour des tendances est une arme indispensable. On a pu établir que les réseaux de fraudeurs étaient en relations avec d'autres pays européens grâce aux adresses qu'ils utilisent, aux banques dans lesquelles ils conservent leur argent et aux documents d'identité qu'ils produisent.

39. **Dédommagement et recouvrement de créances.** La plupart des administrations disposent d'un dispositif d'indemnisation pour dédommager du préjudice causé par la fraude à la titularisation, mais elles ne le prennent pas toujours en charge elles-mêmes. Dans certains cas, un dédommagement est accordé par le tribunal à condition que le plaignant ait agi de bonne foi et que toutes les dispositions légales aient été respectées.

40. Les réclamations sont généralement déposées quelques mois après que la fraude a été commise et présentent donc peu d'intérêt tactique dans la lutte contre le phénomène. Cependant, le fait de conserver et de suivre en continu les dossiers d'indemnisation peut être favorable à l'intégrité du système d'enregistrement et à la confiance que les utilisateurs lui accordent.

41. Près de la moitié des administrations interrogées ont la possibilité de poursuivre les fraudeurs pour se faire rembourser le montant des dédommagements, et elles peuvent utiliser au besoin les réparations qui leur sont versées.

Tableau 4
Résultats de l'enquête – Dédommagement et recouvrement des créances

<i>Indemnités</i>	<i>Administrations (en pourcentage)</i>
Dédommagement du préjudice subi en raison d'une fraude à l'enregistrement	47
Enregistrement des montants versés et des circonstances qui les justifient	31
Exploitation de ces informations aux fins de la stratégie de lutte contre la fraude	19
Capacité de poursuivre les fraudeurs pour se faire rembourser le montant des dédommagements	44
Récupération, en partie ou en totalité, de ce montant	19
Gain d'efficacité permis par une stratégie régionale commune de lutte contre la fraude à l'enregistrement des biens fonciers	69

42. Les administrations qui ont la faculté de poursuivre les escrocs pour se faire rembourser indiquent qu'il est généralement difficile de récupérer l'argent et font état de succès limités. Six ont indiqué qu'elles n'étaient pas en mesure de fournir de données de récupération faute de suivi des dossiers, ou parce qu'il n'y avait pas eu de cas de fraude. Plusieurs disent avoir peu de succès dans le recouvrement des montants perdus parce qu'elles ont du mal à traquer les fraudeurs ou que les fraudeurs présumés ont déménagé à l'étranger, ou sont devenus insolvables.

43. **Entraide internationale.** La plupart des administrations sont d'avis qu'il serait efficace de disposer d'une stratégie régionale commune de lutte contre la fraude à l'enregistrement foncier. Certaines ont fait observer que sans l'harmonisation des systèmes d'enregistrement, il sera sans doute difficile de coordonner parfaitement la lutte. Les administrations qui ont dit qu'il y avait peu ou pas de fraude chez elles ont exprimé des doutes quant à la viabilité d'une telle stratégie régionale. Toutefois, la diffusion des techniques recommandées et le développement de l'entraide internationale dans la lutte contre la fraude foncière ont généralement été considérés comme des initiatives souhaitables.

44. **Notaires.** La moitié des administrations interrogées ont un régime notarial. Ce régime présente généralement les caractéristiques suivantes:

- Les notaires, qui assument impartialement une charge publique, sont habilités à valider les contrats de cession de biens en conformité avec la loi nationale;
- Les notaires sont aussi habituellement chargés de payer tous les frais d'enregistrement des biens et les taxes cadastrales, et d'effectuer les recherches nécessaires sur le bien dont il s'agit;
- Les actes de cession sont habituellement rédigés par les notaires dans leur étude, en conformité avec le compromis de vente;
- Les notaires lisent et expliquent les contrats aux parties.

45. Les administrations les juridictions où existe un système notarial estiment généralement que les notaires réduisent le risque de fraude en procédant aux doubles vérifications de droit et en prenant activement des initiatives pour garantir la sécurité de l'opération. Le travail des notaires semble recouvrir un large éventail de procédures légales, outre l'enregistrement des biens, et offrir donc une solide protection légale contre la fraude.

46. La plupart des administrations estiment que la vérification des demandes et des identités à laquelle procèdent activement les notaires réduit efficacement le risque de fraude. Presque toutes les demandes sont en effet traitées par des spécialistes bien formés et

bien informés, ce qui réduit les occasions de vol. Les notaires, en plus d'établir l'identité des personnes, garantissent également le contenu du contrat – ce qui signifie que la titularisation du bien sera incontestable.

47. **Formation du personnel.** Environ la moitié des administrations interrogées ont prévu la formation du personnel technique et administratif à la détection des fraudes. Dans certaines juridictions, cette formation dépend du type de travail que réalisent les employés. La validation des qualifications a lieu tous les cinq ans dans certains pays, moins épisodiquement dans d'autres. Des activités de sensibilisation sont réalisées dans tous les pays.

Tableau 5

Résultats de l'enquête – Notaires et formation du personnel

	<i>Administrations (en pourcentage)</i>
<i>Notaires</i>	
Un système notarial existe dans le pays	53
La participation des notaires réduit le risque de fraude à la titularisation	56
<i>Formation du personnel</i>	
Une formation officielle est dispensée au personnel technique afin de l'aider à détecter les fraudes	34

III. Techniques recommandées

48. La section qui suit décrit les meilleures techniques relevées dans les réponses au questionnaire. Elle s'inspire des conseils de politique générale, des déclarations et des documents publiés par les administrations participantes⁴. Comme les pays offrent de plus en plus souvent la consultation en ligne des informations relatives aux biens fonciers et aux services d'enregistrement, il convient parallèlement:

- De comprendre et gérer les risques de fraude externe;
- De contrecarrer et prévenir les fraudes externes;
- De détecter les fraudes externes, d'enquêter et de sanctionner.

A. Comprendre et gérer les risques de fraude externe

49. **Approche stratégique de la lutte contre toutes les fraudes externes.** Certaines administrations ont adopté un point de vue stratégique pour comprendre et gérer le risque général de fraude, et le risque particulier que présente l'enregistrement des biens fonciers en ligne. Cette approche n'est pas sans avantages:

- Elle s'inscrit dans une gouvernance d'entreprise efficace et permet de gérer le risque de fraude de la même manière que tout autre risque commercial, systématiquement et sur le double plan organisationnel et opérationnel;

⁴ Voir, par exemple, National Audit Office du Royaume-Uni. *Tackling External Fraud, a Good Practice Guide* (2008). Le cadre et l'analyse d'ensemble présentés dans ce guide ont été utilisés pour le rapport, après adaptation aux exigences de celui-ci.

- Elle est favorable à l'adoption d'un train de mesures exerçant des contraintes adaptées et ciblées à tous les niveaux du phénomène;
- Elle permet de rechercher le meilleur rapport coût-efficacité dans la lutte contre la fraude en s'attachant aux domaines où les efforts sont le plus sensibles;
- Elle est utile pour faire comprendre au personnel ce que l'institution cherche à réaliser et ce que l'on attend de lui.

50. **Évaluation du risque.** Évaluer l'ampleur des préjudices que cause la fraude est le premier pas de l'élaboration d'une contre-stratégie. L'évaluation des différents types de fraude peut faire apparaître des possibilités d'économies, ce qui aide ensuite à déterminer l'urgence de la lutte contre la fraude foncière en ligne relativement à tous les autres besoins qui sollicitent les ressources des administrations.

51. Plusieurs administrations s'emploient à détecter et enregistrer les cas de fraude, à les analyser, à évaluer les risques et à élaborer et mettre en œuvre des dispositifs de lutte contre un phénomène en constante évolution. Certaines recherchent dans les demandes les schémas caractéristiques d'une activité suspecte et prennent des mesures en fonction du niveau de risque initial (voir par. 33 à 38).

52. **Diversité des risques de fraude.** Une administration ne peut pas réagir comme il faudrait si elle ne dispose que d'une évaluation des cas de fraude. Idéalement, elle a aussi besoin de connaître:

- La nature des diverses fraude dont elle a été victime, leur durée et le préjudice financier qu'elle a subi de ce fait;
- Les antécédents des fraudeurs, leurs traits distinctifs et leurs comportements, le type et la fréquence de leurs manœuvres dolosives, leurs modes opératoires (acte suscité par l'occasion ou activité préorganisée).

53. L'examen des cas de fraude détectés peut donner un certain éclairage à ces questions. Certaines administrations procèdent régulièrement à l'analyse de tous les dossiers de fraude. Un travail sur échantillon ou des recherches sur les dangers potentiels permettent de déterminer si les risques sont élevés ou faibles.

54. Certaines administrations indiquent les types de risque de fraude détectés et les groupes susceptibles de concrétiser cette menace.

55. **Concentrer les ressources sur les tactiques les plus efficaces.** Il n'existe pas d'ensemble de mesures universellement applicable pour défendre les administrations de la fraude externe. Les initiatives doivent s'adapter à la nature et à la gravité des risques. Pour les définir et en déterminer le niveau, les administrations peuvent évaluer les économies qu'elles pourraient réaliser en canalisant leurs ressources de manière différente. Cela de trois façons:

- Par la réduction, grâce à l'effet préventif, de l'incidence des fraudes d'un type déjà détecté, d'où diminution du coût des réparations versées par les administrations aux victimes de fraude;
- Par les effets directs du recouvrement des montants détournés – encore que l'étude ne montre guère que les administrations aient connu le succès dans ce domaine;
- Par les effets dissuasifs exercés sur escrocs, qui se rendent compte de l'intensification de la lutte contre la fraude.

Encadré 1

Extrait d'un dépliant grand public du Registre britannique des biens fonciers sur la lutte contre la fraude⁵

Les procédés de la fraude foncière

La fraude foncière peut prendre plusieurs formes. Un escroc peut tenter d'acquérir le «titre», c'est-à-dire la propriété, d'un bien en utilisant un faux document pour faire une mutation à son propre nom, ou en se faisant passer pour le propriétaire légal. Une fois qu'il a recueilli des fonds en hypothéquant le bien en question à l'insu de son propriétaire, il disparaît sans procéder aux remboursements et en laissant le propriétaire assumer les conséquences.

Les victimes de la fraude foncière

Les escrocs s'intéressent plus particulièrement aux biens:

- Détenus par un propriétaire ayant acheté pour louer ou par un promoteur immobilier;
- Dont le propriétaire habite ailleurs pendant la totalité ou une partie de l'année;
- Dont le propriétaire séjourne temporairement ou à long terme dans un établissement de soins;
- Dont le propriétaire est décédé.

56. Certaines administrations analysent et évaluent en continu les mesures de lutte contre la fraude. Nombre d'entre elles s'y intéressent surtout lorsque des procédures d'enregistrement nouvelles ou révisées sont mises en place (voir *supra*, par. 37).

57. **Fixation d'objectifs et contrôle des résultats.** Certaines administrations ont fixé des objectifs de stabilisation ou de réduction du nombre de cas de fraude en un temps donné. Définir les objectifs en fonction du niveau global de pertes dues à la fraude est un bon moyen de juger des résultats, généralement meilleur que de comptabiliser le nombre de cas détectés. Celui-ci est en effet difficile à interpréter si l'ampleur de la fraude ou du préjudice n'est pas connue. D'autres mesures complètent utilement l'estimation des pertes totales: fluctuations des pertes selon les régions, coût de la lutte contre la fraude par rapport au bénéfice obtenu, taux de recouvrement dans les cas détectés. La fraude ainsi que la tentative de fraude doivent être notées et contrôlées.

58. **Services chargés de la lutte contre la fraude.** Certaines administrations ont mis en place des services centralisés pour lutter contre la fraude. Ces services coordonnent les activités visant à élaborer la stratégie des administrations, à veiller à sa réalisation, à contrôler en continu les résultats obtenus et à diffuser des conseils et orientations.

B. Dissuader et prévenir la fraude en ligne

59. **Modifier l'attitude du public.** Certaines administrations font publiquement savoir qu'il y a des risques de fraude foncière et informent les propriétaires de biens de ce qu'ils peuvent faire pour les réduire. Le Registre britannique le fait sur son site Internet et dans un

⁵ Le dépliant «*Help protect your property – Keep your contact details up to date*» peut être consulté à l'adresse suivante: http://www1.landregistry.gov.uk/assets/library/documents/protect_your_property_leaflet.pdf.

guide et un dépliant destinés au grand public. Il incite également les propriétaires à tenir leurs données domiciliaires à jour et les avise de toute demande concernant leur bien.

60. **Modifier le comportement du personnel et créer une culture antifraude.** Pour lutter contre la fraude externe, il est essentiel d'instituer une culture de la lutte contre la fraude qui fait comprendre à tous les membres du personnel les normes de conduite que l'on attend d'eux et leur responsabilité personnelle dans la prévention de la fraude (sans compter l'importance des contrôles). Faire connaître sur le plan interne la stratégie de l'institution dans sa lutte contre la fraude et les intentions qu'elle cherche à réaliser est un bon moyen de cultiver un état d'esprit antifraude.

Encadré 2

Extrait d'un dépliant grand public du Registre britannique des biens fonciers sur la lutte contre la fraude

Que pouvez-vous faire de votre côté pour protéger vos titres de propriété?

Le plus important est de vous assurer que le Registre peut vous joindre là où vous habitez. Vous devez donc nous donner votre adresse courante (ce que nous appelons «l'adresse de correspondance officielle») et nous aviser de tout changement de domicile.

Nous pouvons avoir besoin de vous écrire si nous recevons une demande concernant votre bien. Si nous n'avons pas votre adresse courante, vous risquez de ne pas recevoir cette information importante.

Pour vous rassurer sur ce point, nous pouvons conserver jusqu'à trois adresses (dont une adresse électronique et une adresse à l'étranger).

La mise à jour de vos coordonnées est gratuite.

61. La formation des employés peut prendre plusieurs formes: stages formalisés, réunions de groupe, affiches explicatives, bulletins d'information interne, informations sur les fiches de paie, pages de sensibilisation sur réseaux internes... La communication doit être continue et il est généralement plus efficace de recourir à plusieurs méthodes à la fois. Celles qu'utilisent les administrations pour sensibiliser leur personnel sont, entre autres, les suivantes (voir *supra*, par. 48):

- Formation à la détection et à la prévention de la fraude de tout le personnel intervenant dans les opérations d'enregistrement;
- Formation systématique du personnel technique et administratif adaptée à ses tâches;
- Validation régulière des qualifications des employés;
- Sensibilisation de l'ensemble du personnel.

62. **Contrôles préventifs.** Il existe un large éventail de moyens de contrôle susceptibles de réduire les risques, notamment celui que constituent les manœuvres dolosives qui visent l'enregistrement en ligne des biens fonciers. Les administrations doivent déterminer les moyens de contrôle les mieux adaptés à leur situation particulière. On peut citer les suivants:

- *Sûreté des relations en ligne*: exploitation de techniques de connexion sécurisée entre utilisateurs et service d'enregistrement en ligne, chiffage et procédés stricts d'identification;
- *Signature électronique* utilisée avec le service d'enregistrement en ligne et tout autre service qui ne peut se dispenser d'identifier nommément les usagers;

- *Connaissance de l'utilisateur*: les utilisateurs doivent ouvrir un compte ou enregistrer leurs coordonnées avant d'être autorisés à utiliser les services en ligne. L'enregistrement initial se fait en personne et plusieurs pièces d'identité sont requises;
- *Adaptation de services aux besoins des divers groupes d'utilisateurs*: par exemple, un service s'adresse au grand public, un autre à des groupes professionnels particuliers (agents immobiliers, notaires, rédacteurs d'actes translatifs de propriété). Chaque groupe professionnel a son propre niveau de sécurité;
- *Restriction de l'anonymat*: les informations mises à la disposition des usagers anonymes sont réduites au minimum et aucun document contenant une signature manuscrite ne leur est fourni;
- *Vigilance devant des demandes émanant de non-professionnels*: cela peut se traduire par des contrôles d'identité et des vérifications auprès des prêteurs lorsque des demandes de mainlevée d'hypothèque sont présentées par des non-professionnels;
- Pistes d'audit tracées pour toute opération effectuée dans le système d'enregistrement, touchant tous les membres du personnel intervenant à toutes les étapes du traitement ainsi que le requérant ou l'utilisateur de l'extérieur.

63. **Renforcer les contrôles et les vérifications internes.** La responsabilité globale des dispositifs internes de contrôle de l'administration incombe normalement à sa direction ou à quelque autre instance équivalente. Il est important de réexaminer l'efficacité des contrôles. La direction doit veiller constamment à conserver un dispositif de contrôle interne pour bien protéger les intérêts fonciers des parties et les deniers publics. Un tel dispositif doit comprendre des procédures de réduction des risques de fraude. Elle doit aussi s'assurer de l'efficacité du dispositif et rendre compte de ses conclusions aux parties intéressées.

64. Les moyens de contrôle qui fonctionnent normalement bien contre la fraude peuvent devenir inefficaces lorsque la technologie progresse et que les circonstances évoluent. Les fraudes découvertes peuvent montrer que les escrocs utilisent de nouveaux procédés pour échapper aux contrôles et donc que ceux-ci doivent être renforcés. La mise au point de nouveaux services en ligne⁶ offre l'occasion de renforcer les contrôles et les vérifications internes, et d'apporter des correctifs face aux risques inhérents aux méthodes classiques. Il peut être nécessaire de légiférer pour permettre, par exemple, l'introduction de nouvelles technologies ou la production de documents électroniques en justice. Un audit interne peut également faire apparaître les faiblesses du système qui sont des invitations à frauder.

C. Déceler la fraude en ligne, enquêter et sanctionner

65. **Détecter les cas de fraude.** La fraude à la titularisation foncière n'est souvent décelée qu'un certain temps après les faits, lorsqu'elle est signalée par la partie innocente qui en est la victime. Toutefois, la fraude peut être détectée par divers moyens avant qu'elle ne soit exécutée. Des membres du personnel méfiants peuvent donner l'alerte. Des citoyens peuvent joindre l'administration pour lui faire part de leurs inquiétudes. L'administration peut aussi utiliser une panoplie de procédés et de technologies pour déceler les activités suspectes appelant un complément d'enquête. Elle peut organiser activement des opérations particulières de détection dans les domaines à haut risque. Les enquêteurs qui instruisent ce

⁶ M. Coffin et N. Saunders (septembre 2007), *E-Submission of Land Documents in Nova Scotia: The Government Perspective* (document de la Conférence de Dublin).

genre de dossier peuvent constituer leur propre base de renseignement en suivant la piste des cas à l'examen qui peuvent avoir un lien avec d'autres cas.

66. **Faire enquête sur les cas de fraude.** Près de la moitié des administrations interrogées ont légalement la possibilité de poursuivre les fraudeurs devant les tribunaux et de récupérer l'argent perdu par dol (voir *supra*, par. 42). Lorsqu'une fraude a été commise, l'administration pour envisager:

- De mettre fin à l'escroquerie aussi rapidement que possible; de vérifier si une faiblesse du dispositif de contrôle a été exploitée et si elle doit être corrigée;
- De déférer le dossier à la juridiction pénale;
- D'imposer les sanctions applicables, de récupérer les pertes et de collaborer avec d'autres services afin: a) de récupérer le produit de l'activité délictuelle pour faire qu'elle ne soit plus lucrative; b) de dissuader les autres fraudeurs.

67. **Imposer des sanctions.** Lorsqu'une enquête met une escroquerie en évidence, les autorités imposent généralement certaines sanctions sous une forme ou une autre. Le but est de dissuader autrui de réaliser le même type d'opération, de récupérer l'argent escroqué (surtout lorsque l'administration concernée dispose d'un système de dédommagement) et de sanctionner les auteurs en les poursuivant au pénal. Certaines administrations font publiquement connaître leurs méthodes pour dissuader les fraudeurs potentiels et s'assurer que leur propre attitude reste cohérente. Par exemple, le Registre britannique, qui est responsable de ces questions en Angleterre et au pays de Galles, a annoncé publiquement qu'il avait défini une stratégie antifraude et qu'il travaillait en étroite collaboration avec la police et d'autres services pour réduire l'escroquerie foncière. Les administrations doivent se demander si les sanctions imposées aux fraudeurs sont suffisamment dissuasives par leur sévérité et leur diversité.

68. **Recouvrer l'argent escroqué.** De nombreuses administrations ont prévu un régime de dédommagement des victimes et la loi leur permet de poursuivre les fraudeurs devant les tribunaux et de récupérer l'argent escroqué. Ce recouvrement empêche le réinvestissement du produit de l'activité délictueuse dans d'autres formes de criminalité. En privant le crime d'une partie de son profit, on modifie l'équilibre des risques et des bénéfices et la possibilité de perdre peut en dissuader plus d'un de commettre le délit en question. Fondamentalement, cela sert la justice en ce sens que personne ne doit être autorisé à continuer à tirer profit de ses activités délictueuses.

Encadré 3

Extrait d'un dépliant grand public du Registre britannique des biens fonciers sur la lutte contre la fraude

Que fait le Registre pour combattre la fraude foncière?

Notre stratégie générale de lutte contre la fraude nous a fait prendre des mesures pour réduire les risques de fraude en matière foncière. Ces mesures sont confidentielles pour des raisons de sécurité et elles sont réexaminées régulièrement. Des contrôles supplémentaires sont effectués de temps en temps pour renforcer la sécurité. Nous travaillons en étroite collaboration avec la police et d'autres services pour réduire le risque de fraude.

69. **Évaluer l'efficacité des sanctions.** Il n'est pas simple d'évaluer l'efficacité des sanctions, du fait surtout qu'il est difficile d'en mesurer l'effet dissuasif. Celui-ci se traduit globalement par la réduction relative des cas de fraudes, encore qu'il soit malaisé de la

distinguer des effets des autres mesures antifraude et des effets plus généraux de la conjoncture économique. L'évolution de certains indicateurs peut aider à déterminer si les sanctions d'un niveau donné ont bien l'effet souhaité. Les indicateurs à surveiller sont notamment:

- Le nombre de cas de fraude recensés;
- Le nombre de cas de fraude recensés qui ne sont pas sanctionnés;
- Le nombre de cas à déférer à la juridiction pénale;
- Le nombre de condamnations prononcées;
- Le montant des pertes financières dolosives et celui des fonds récupérés.

70. **S'allier à d'autres services dans la lutte contre la fraude.** Les administrations peuvent coopérer à la fois au niveau national et au niveau international pour lutter contre la fraude à la titularisation. Dans une juridiction donnée, les particuliers et les entreprises peuvent escroquer plusieurs administrations publiques et organismes de prêt. Cette coopération permet de définir les menaces communes et de regrouper les connaissances et les compétences aux fins des enquêtes. Les établissements de prêt ont intérêt à collaborer avec les administrations foncières pour réduire le nombre de cas d'escroquerie à l'hypothèque.

71. La coopération dans la lutte contre la fraude présente d'autres avantages encore:

- La mise en commun des solutions techniques recommandées entre pays et entre administrations publiques d'un même pays;
- L'efficacité des échanges d'informations;
- Le développement des compétences, des systèmes informels et de la culture de l'ensemble des administrations participantes;
- L'harmonisation au niveau national des conceptions des diverses administrations intéressées;
- L'instauration d'un climat de confiance et de compréhension avec les prêteurs et les services d'enquête.

72. Les administrations peuvent mettre en place des instances de travail en commun pour partager renseignements et données, examiner les questions d'intérêt mutuel et faire des recherches. Ces mécanismes peuvent être couverts par un mémorandum d'accord avec les autres administrations concernées qui prévoit par exemple les modalités du partage des données et la confrontation et l'harmonisation de celles-ci, propres à faciliter la détection et la prévention des fraudes. La mise en commun des données peut être avantagée par la création de banques de données accessibles aux services concernés. Ces banques peuvent recueillir les données provenant de chaque administration et de sources externes, telles que les cartes d'identité nationale, les permis de conduire, les passeports et les listes électorales.

Encadré 4

Mise en commun des données – Exemple du Registre britannique des biens fonciers

Avis concernant l'équité des procédures

Nous sommes tenus par la loi de protéger les deniers publics que nous administrons. Il peut arriver que, pour prévenir et détecter les fraudes, nous communiquions les renseignements qui nous ont été fournis à d'autres services responsables de l'audit ou de l'administration des deniers publics.

La Commission d'audit est chargée de la confrontation des données. Cela consiste à comparer les données informatiques détenues par tel service avec d'autres données informatiques détenues par le même service ou par quelque autre, pour voir dans quelle mesure elles se correspondent. Il s'agit généralement de renseignements personnels.

La comparaison des données permet de déceler les demandes et les versements potentiellement dolosifs. La correspondance entre les données signale une anomalie qui appelle une enquête plus approfondie. Nous ne pouvons tenir cette anomalie pour le résultat d'une fraude, d'une erreur ou de quelque autre circonstance tant que nous n'en savons pas davantage.

Nous participons à l'opération de comparaison des données pour concourir à la prévention et la détection des fraudes et nous fournissons des données à la Commission d'audit pour qu'elle les compare à celles des autres services. La nature des données requises par la Commission pour procéder à ces comparaisons est précisée dans les orientations générales de la Commission, qui peuvent être consultées à l'adresse: www.auditcommission.gov.uk/nfi.

La Commission d'audit procède aux comparaisons en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la section 2A de la loi de 1998 intitulée *Audit Commission Act*. Elle n'a pas besoin du consentement des personnes visées par la loi de 1998 intitulée *Data Protection Act*.

L'opération de comparaison est soumise à des règles déontologiques qui peuvent être consultées à l'adresse: www.audit-commission.gov.uk/nfi/codeofdmp.asp.

Pour de plus amples renseignements sur les pouvoirs conférés par la loi à la Commission d'audit et les raisons pour lesquelles elle compare certaines données particulières, se rendre à la page: www.audit-commission.gov.uk/nfi/fptext.asp.

Pour de plus amples renseignements sur les comparaisons de données au Registre, veuillez consulter les FAQ ou vous adresser à notre responsable de la protection des données.

IV. Bibliographie

Publications

HM Treasury et National Audit Office du Royaume-Uni, *Good practice in tackling external fraud*, 2008; extrait le 28 avril 2010 de la page www.hm-treasury.gov.uk/d/tackling_external_fraud.pdf.

Land Registry du Royaume-Uni, *Land Registry guidance note – Help protect your property – Keep your contact details up to date*, mars 2010; extrait le 28 avril 2010 de la page www1.landregistry.gov.uk/assets/library/documents/protect_your_property_leaflet.pdf.

Id., *Land Registry Public Guide 17 – How to safeguard against property fraud*, janvier 2010; extrait le 28 avril 2010 de la page www1.landregistry.gov.uk/assets/library/documents/public_guide_017.pdf.

Documents de conférence

Coffin, M. et N. Saunders, «*E-Submission of Land Documents in Nova Scotia: The Government Perspective*» (document de la Conférence de Dublin), septembre 2007; extrait le 12 juillet 2010 du Web de la Ireland Property Registration Authority (Registre des biens fonciers de la République d'Irlande): www.prai.ie/uploadedfiles/conference20071/papers/Nova_Scotia_Paper.pdf.

Grover, R. «*Measures to Enhance Trust in Land Administration Systems and Engender their Proper Use*», Université d'Oxford Brookes (Royaume-Uni), 2009 (document de la conférence Groupe de l'intégrité financière-Banque mondiale, «Land Governance in Support of the Millennium Development Goals – Responding to New Challenges» tenue à Washington les 9 et 10 mars 2009); extrait le 12 juillet 2010 du site Web du Groupe: www.fig.net/pub/fig_wb_2009/papers/mkt/mkt_2_grover.pdf.

Murray, K., «*Legislative Amendments Relating to Real Estate Fraud and the Ministry of Government Services of Ontario Real Estate Fraud Action Plan*», 2007 (document de la Conférence de Dublin); extrait le 12 juillet 2010 du site Web du Registre des biens fonciers de la République d'Irlande: www.prai.ie/uploadedfiles/conference20071/papers/s4p2.pdf.

Sneddon, M., «*Risk Assessment and Management in Electronic Conveyancing*» 2007 (document de la Conférence de Dublin); extrait le 12 juillet 2010 du site Web du Registre des biens fonciers de la République d'Irlande: www.prai.ie/uploadedfiles/conference20071/papers/s4p1.pdf.

Timothy, J., «*The Open Register*», 2007 (document de la Conférence de Dublin); extrait le 12 juillet 2010 du site Web du Registre des biens fonciers de la République d'Irlande: www.prai.ie/uploadedfiles/conference20071/papers/s4p3.pdf.

Pages Web

«Protect your property with Land Registry», 2010; extrait le 12 juillet 2010 du site Web du Registre britannique: www1.landregistry.gov.uk/propertyfraud?WT.mc_id=PYPpad.

«National Fraud Initiative», 2010; extrait le 12 juillet 2010 du site Web de la Commission d'audit britannique: www.audit-commission.gov.uk/nfi/pages/default.aspx.

«Introduction to the profession of notary», 2010; extrait le 12 juillet 2010 du site Web de la Société royale des notaires des Pays-Bas (KNB): www.notaris.nl/page.asp?id=355.

«Conveying real property in the Netherlands», 2010; extrait le 12 juillet 2010 du site Web de la Société royale des notaires des Pays-Bas (KNB): www.notaris.nl/page.asp?id=357.
