

# LA FRAUDE HYPOTHÉCAIRE



## Comment vous protéger lorsque vous achetez une habitation ou obtenez un prêt de refinancement

Lorsqu'on vous fait miroiter la promesse de gagner de l'argent facilement dans le domaine de l'immobilier, il peut être difficile de résister. Toutefois, les consommateurs qui, en toute connaissance de cause, font de fausses déclarations lorsqu'ils achètent une habitation ou obtiennent un prêt de refinancement peuvent se rendre complices de fraude hypothécaire.

## Qu'est ce que la fraude hypothécaire?

Il y a fraude hypothécaire lorsqu'une personne fait sciemment une fausse déclaration dans une demande de prêt dans le but d'obtenir un financement hypothécaire que le prêteur ne lui aurait probablement pas accordé s'il avait su la vérité.

Il y a plusieurs formes de fraude hypothécaire. Une des plus courantes se produit lorsqu'un fraudeur réussit à convaincre une personne ayant une bonne cote de crédit de servir de « **prête-nom** ».

Un prête-nom est une personne qui accepte d'inscrire son nom sur une demande de prêt hypothécaire pour une maison que quelqu'un d'autre va acheter. Dans les demandes de prêt hypothécaire présentées par des prête-noms, il arrive souvent que d'autres renseignements importants soient faux, comme le revenu ou la profession de l'emprunteur et la source réelle de la mise de fonds. En échange de leur participation, les prête-noms se voient offrir de l'argent comptant ou promettre un profit élevé au moment de la vente de la propriété.

Bien que la possibilité de gagner facilement de l'argent puisse être alléchante, les consommateurs doivent savoir que dans la plupart des cas, ce sont les fraudeurs qui s'en tirent avec tous les profits, alors que le prête-nom doit « payer les pots cassés » lorsque les paiements hypothécaires cessent. De plus, les consommateurs qui participent volontairement à ces fraudes sont responsables de tout manque à gagner lors de la revente de la propriété et peuvent même être tenus criminellement responsables de leurs fausses représentations.

## Que pouvez-vous faire pour vous protéger?

Pour éviter que vous et votre famille deveniez des victimes ou des complices de fraude hypothécaire, soyez un consommateur averti. En d'autres mots :

- N'acceptez jamais d'argent, de cautionner un prêt ou d'ajouter votre nom à une demande de prêt hypothécaire à moins que vous n'ayez réellement l'intention d'acheter la propriété. Si vous permettez que vos renseignements personnels soient utilisés pour un emprunt hypothécaire, même pendant une brève période, vous pourriez être tenu responsable de la totalité de la dette même après la vente de la propriété.

- Sachez toujours à qui vous avez affaire. Si vous achetez ou vendez une maison, n'ayez recours qu'à des agents immobiliers et à d'autres professionnels du secteur qui détiennent un permis. Et ne signez jamais quelque document que ce soit avant de savoir exactement en quoi il consiste.
- Informez-vous sur l'historique des ventes de toute propriété que vous considérez acheter, et envisagez de la faire inspecter et évaluer. Demandez une copie du rapport sur l'examen du titre.
- Déterminez si une personne autre que le vendeur a un intérêt financier dans la maison. Si un acompte est exigé, assurez vous que les fonds sont déposés dans un compte « en fiducie » par l'agence immobilière ou l'avocat / le notaire du vendeur.
- Obtenez des conseils juridiques auprès de votre propre avocat / notaire. Demandez-lui de l'information sur l'assurance de titres et d'autres formes de protection.
- Méfiez vous de toute personne qui vous aborde en vous offrant de vous faire gagner de l'argent facilement dans le domaine de l'immobilier. N'oubliez pas que si une affaire semble trop belle pour être vraie, c'est probablement le cas.

Il y a aussi plusieurs mesures simples que vous pouvez prendre pour vous protéger contre une autre forme courante de fraude : **le vol d'identité**. Entre autres :

- Ne révélez jamais vos renseignements personnels à moins de savoir à qui vous avez affaire et comment votre information sera utilisée. Cela comprend les demandes d'information reçues en personne, par courrier, par téléphone ou sur Internet.
- Ne répondez jamais aux courriels ou aux appels qui vous demandent de l'information sur vos comptes bancaires ou vos cartes de crédit, vos mots de passe ou autres renseignements personnels ou de nature délicate, surtout si vous n'êtes pas à l'origine de la communication.
- Examinez régulièrement votre courrier, vos relevés bancaires et autres états financiers pour relever toute incohérence. Si vous ne recevez pas une facture à temps, faites un suivi auprès de vos créanciers ou de vos fournisseurs de services.
- Déchiquetez ou détruisez tous vos documents personnels et financiers avant de les jeter.
- Vérifiez votre rapport de solvabilité régulièrement en communiquant avec les deux agences d'évaluation du crédit du Canada : **Equifax Canada** à [www.equifax.ca](http://www.equifax.ca) et **TransUnion Canada** à [www.transunion.ca](http://www.transunion.ca).

## Pour plus d'information sur la fraude

Si vous soupçonnez que vous ou une personne que vous connaissez avez été victime de fraude hypothécaire, communiquez immédiatement avec votre service de police local.

Pour en savoir plus sur la fraude hypothécaire, consultez la section sur la prévention de la fraude du site Web de l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA) à l'adresse <http://www.mortgageconsumer.org/protégez-vous-contre-la-fraude-hypothecaire>.

Pour obtenir des renseignements complémentaires ou des documents GRATUITS sur d'autres aspects de la location, de l'achat ou de la rénovation des logements au Canada, rendez-vous à l'adresse [www.schl.ca/nouveauxarrivants](http://www.schl.ca/nouveauxarrivants). La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis plus de 65 ans. Elle constitue également une source d'informations objectives et fiables dans ce domaine.