

Fraude hypothécaire et vol d'identité (Version abrégée)

Le saviez-vous?

1 demande de prêt hypothécaire sur 10 contiendra un certain élément de fraude.

Qu'est-ce qu'une fraude?

Toute fausse représentation importante contenue dans une demande et sur laquelle un initiateur ou un prêteur se fie pour approuver un prêt hypothécaire qui, autrement, aurait été refusé ou souscrit différemment .



Source: Service canadien de renseignements criminels, « La fraude hypothécaire et le crime organisé au Canada », novembre 2007

Types de fraudes hypothécaires



Signaux d'alarme : Lettre d'emploi

- Le titre du poste de l'employé est vague
- Local équipé pour recevoir les appels de vérification
- L'adresse de l'employeur est une case postale
- Soyez attentif aux erreurs dans la lettre telles que :
 - Fautes de frappes/orthographe
 - Polices de caractères différents
 - Aucune date de début d'emploi
 - Fin de semaine comme date de début d'emploi
 - Notez la signature et le poste de l'auteur, ainsi que la date à laquelle la lettre a été écrite



Signaux d'alarme : Talon de paye



- Date de la paie : fin de semaine
- Les retenues ne concordent pas
- Relevé ne provenant pas d'un fournisseur de service reconnu
- Nombre restreint de retenues
- Les retenues légales obligatoires sont incorrectes

Signaux d'alarme : Avis de cotisation



- Alignement des colonnes
- Irrégularités dans les polices
- Lignes 150 et 6150 inexactes
- Connaissez vos formulaires d'avis de cotisation :
 - T-451 est un remboursement par chèque
 - T-452 n'indique qu'un solde nul ou un montant dû

Signaux d'alarme : Relevé bancaire

- Nombre restreint de transactions
- Polices de caractères discordants
- Apparence de modification des données
- Méthode de dépôt des fonds
- Aucun frais de services bancaires



Les perdants de la fraude en vue d'obtenir un domicile

1. L'emprunteur est le plus grand perdant!
 - Perte du privilège d'accès à la propriété
 - Difficultés financières
 - La cote de crédit souffrira des décisions judiciaires pour la perte occasionnée
 - Faillite potentielle
2. Le prêteur et l'assureur hypothécaire
 - Coûts administratifs de l'exécution du contrat
 - Coûts de l'action en justice
3. Conseiller hypothécaire
 - Réputation

Outils de détection de fraude

- Outil d'évaluation des salaires
<http://salarywizard.monster.ca>
- Vérifiez que l'employeur correspond bien à la demande, la lettre, le talon de paye et le T4
- Recherche approfondie des numéros de téléphone
- Vérifiez l'emploi au téléphone
- Recherche sur le Web : numéro de téléphone, sites Web, Google Earth

**Faites confiance à votre instinct :
Si la proposition n'a pas de sens – continuez de chercher!**

Fraude à l'appui d'autres activités criminelles

Les trois principales activités criminelles liées à la fraude hypothécaire :

- 1) Culture de la marijuana
- 2) Laboratoires clandestins de drogue
- 3) Blanchiment d'argent



Source: Calgary Alberta Mortgage Real Estate News, 2007

Types de manœuvres frauduleuses

- **Emprunt bidon** - Participant dans une manœuvre frauduleuse dont le profil personnel est utilisé pour cacher le véritable propriétaire ou pour garantir une transaction.
- « **Foreclosure Rescue** » - Le propriétaire trompé est amené à transférer son titre de propriété en croyant qu'il restera et pourra même racheter la propriété avec le temps
- **Fraude pour le profit** - Forger un acte de transfert pour ensuite demander une nouvelle hypothèque, tous les profits allant aux fraudeurs. Les propriétaires ignorent les faits jusqu'à ce que l'hypothèque soit en défaut de paiement et qu'un avis d'éviction soit émis.
- « **Oklahoma Flips** » ou **flips hypothécaires** - La propriété est refinancée ou revendue après achat à une valeur artificiellement gonflée.

Types de manœuvres frauduleuses

- **Fraude axée sur certains groupes** - Les fraudeurs ciblent certains groupes ethniques, professionnels ou religieux.
- **« Chunking »** - Multiples signatures de contrats avec plusieurs prêteurs; les ventes sont toutes conclues au même moment.
- **Prêt pour propriétés inexistantes** - C'est un emprunt pour une propriété qui n'existe pas, les fraudeurs inventent des emprunteurs et des propriétés, créent des comptes pour les paiements. La manœuvre est facilitée par les « chaufferies ».
- **Fraude en titre de propriété** - Acheteur bidon, faux revenus, faux rapports de solvabilité pour obtenir un prêt hypothécaire. L'« investisseur » ne fait aucun paiement hypothécaire et loue la propriété jusqu'à la forclusion par le prêteur plusieurs mois plus tard.

Pourquoi le vol d'identité est si facile

- Six Canadiens sur dix portent leur carte d'assurance sociale sur eux en tout temps.
- Une personne sur trois ne déchiquette pas ses documents personnels avant de les jeter.
- Plus de 60 % des personnes ne lisent pas leurs relevés de crédit au moins une fois l'an pour s'assurer qu'il n'y a pas eu d'activités frauduleuses.
- Des documents falsifiés sont disponibles et faciles à obtenir sur Internet

Outils pour protéger vos emprunteurs

- L'assurance de titres peut les protéger de la fraude de titres
- L'assurance contre le vol d'identité est disponible
- Ne transporter que les renseignements essentiels dans son portefeuille
- Examiner ses rapports de crédit
- Examiner ses relevés bancaires
- Détruire toute information personnelle qui n'est pas nécessaire
- L'assurance contre le vol d'identité personnelle



Résumé

- Tous les types de fraudes perturbent le marché immobilier, tant les clients que les courtiers hypothécaires
- Les divers types de fraudes comprennent :
 - Fraude en vue d'obtenir un domicile
 - Fraude pour axée sur le profit
 - Fraude à l'appui d'autres activités criminelles
- Faire attention aux signaux d'alarme et vérifier la cohérence des documents
- Utiliser les ressources en ligne et celles de l'industrie pour maximiser son efficacité et sa capacité à détecter les incohérences

En conclusion

Si vous découvrez un signal d'alarme,
continuez de chercher car il est probable
qu'il y en aura d'autres!



Contactez-nous



Pour avoir accès à la version complète (non-abrégée) de cette présentation, SVP veuillez contacter votre directeur de comptes ou contactez directement un souscripteur.

**Centre national de souscription
1.877.244.8422**