



Protégez-vous contre la fraude immobilière

Fraude immobilière

Au Canada, la fraude immobilière n'est pas aussi courante que d'autres types de fraude (comme la fraude par carte de débit ou par carte de crédit). Mais la perte financière qu'entraîne ce genre de fraude peut être importante – car dans le pire des cas, les personnes qui en sont victimes peuvent perdre leur maison. La fraude immobilière est une réalité et il est important de savoir comment elle se produit et comment vous pouvez vous protéger à cet égard.

Il existe divers types de fraude immobilière. Deux types de fraude immobilière qui peuvent représenter une perte financière pour les consommateurs sont la fraude liée au transfert de titres et la fraude en forclusion. Chacun de ces deux types est abordé plus en détail dans les paragraphes qui suivent.

Fraude liée au transfert de titres

Lorsque vous achetez une maison, vous devenez détenteur du titre de propriété. L'avocat vous enregistre en tant que propriétaire dans le système d'enregistrement foncier de la province.

La fraude liée au transfert de titres commence par le vol d'identité, qui se produit lorsque que vos renseignements personnels sont recueillis et utilisés par quelqu'un qui se fait passer pour vous. Il y a de nombreuses façons par lesquels les criminels peuvent vous voler l'identité sans que vous ne le sachiez, y compris :

- en fouillant les poubelles
- en volant votre courrier
- en pratiquant l'hameçonnage
- en piratant les systèmes électroniques



Ils utilisent ensuite votre identité pour s'approprier le titre de propriété et vendre la maison ou obtenir une nouvelle hypothèque. Par exemple, si vous possédez déjà une maison, un criminel pourrait faire mettre fin à votre hypothèque courante de façon frauduleuse, transférer le titre, obtenir une hypothèque plus importante et enregistrer la maison sous son nom.

Lorsqu'il a obtenu l'argent découlant de la vente ou d'une nouvelle hypothèque, le criminel peut alors disparaître avec cet argent. Vous pourriez ne prendre conscience de la fraude qu'après qu'elle ait été commise. Vous pourriez vous en rendre compte lorsque le prêteur hypothécaire communiquera avec vous au sujet des paiements hypothécaires que vous n'avez pas effectués, ou lorsque quelqu'un frappera à votre porte pour vous annoncer qu'il est le nouveau propriétaire de la maison.

Si vous n'avez plus d'hypothèque sur votre maison ou si vous louez votre maison à quelqu'un d'autre, vous pourriez être la cible d'une fraude liée au transfert de titres, car dans ce genre de situation il peut être plus facile pour les criminels d'utiliser votre titre de propriété afin d'obtenir une nouvelle hypothèque ou de vendre votre maison.

Fraude en forclusion

La forclusion est le processus juridique selon lequel un prêteur hypothécaire prend possession de la maison d'un consommateur et la vend pour récupérer le montant du prêt hypothécaire que le consommateur a contracté, mais n'a pas été en mesure de rembourser.

Lorsqu'un consommateur a du mal à effectuer ses paiements hypothécaires et s'expose à une mesure de forclusion, un criminel peut profiter de la situation en offrant au propriétaire un prêt qui couvre ses dépenses et lui permet de consolider ses prêts, moyennant le paiement de frais initiaux et une entente visant le transfert du titre de propriété au criminel. Toutefois, contrairement à ce qui se passe dans le cadre de véritables programmes de consolidation de dettes, le criminel empêche tous les paiements effectués par le propriétaire mais ne paie pas les comptes ni les taxes en souffrance.

Le criminel pourrait également vendre la maison ou la réhypothéquer, et disparaître avec l'argent. Le propriétaire perd alors sa maison et est toujours endetté.

Protégez votre maison contre la fraude immobilière

Dans la mesure où la fraude immobilière passe généralement par un vol d'identité, pour protéger votre maison contre la fraude immobilière, vous devez d'abord vous protéger contre le vol d'identité. Consultez la fiche-conseil de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada intitulée *Protégez-vous contre la fraude d'identité*.

Vous pouvez également prendre d'autres mesures visant expressément à vous protéger contre la fraude immobilière.

- Communiquez d'abord avec votre prêteur hypothécaire si vous avez du mal à effectuer vos paiements hypothécaires.
- Consultez votre avocat si vous souhaitez donner à une autre personne le droit de s'occuper de vos biens personnels, et assurez-vous d'annuler cet arrangement si vous n'en avez plus besoin.
- Consultez le bureau d'enregistrement des titres de propriété de votre province pour vous assurer que le titre de votre maison est à votre nom.
- Vérifiez votre dossier de crédit régulièrement pour vous assurer que l'information qui y est versée est exacte. Vous pouvez vous procurer gratuitement un exemplaire de votre dossier de crédit en en faisant la demande par la poste à l'une des deux agences d'évaluation du crédit, Equifax Canada et TransUnion Canada.
- Songez à obtenir une assurance titre. L'assurance titre couvre les pertes attribuables à la fraude liée au transfert de titres ainsi que les frais juridiques pour rétablir le titre. Il existe deux types d'assurance titre :
 - **l'assurance titre pour les prêteurs**, qui protège le prêteur jusqu'à ce que l'hypothèque ait été remboursée;
 - **l'assurance titre pour les particuliers**, qui protège le propriétaire contre les pertes aussi longtemps qu'il possède la maison, même s'il n'y a pas d'hypothèque.

Quoi faire si vous êtes victime de fraude immobilière

Dès que vous découvrez que vous pourriez avoir été victime de fraude immobilière, vous devriez :

- communiquez avec le Centre antifraude du Canada (CAFC) sans frais au : 1-888-495-8501 ou visitez **www.centreantifraude.ca**. Le CAFC est un centre d'appel anti-fraude national qui recueille et analyse l'information sur la fraude et aide les services de police à mener des enquêtes;
- informer la police de la situation et prendre en note le numéro du rapport de police;
- signaler la fraude aux deux agences d'évaluation du crédit, Equifax Canada et TransUnion Canada;
- communiquer avec le bureau d'enregistrement des titres de propriété de votre province dès que possible. Renseignez-vous pour savoir s'il existe dans votre province des lois qui protègent les victimes de fraude immobilière;
- communiquez également avec votre institution financière. Conservez tous les documents qui prouvent qu'il y a eu fraude. Prenez en note le nom de la personne à laquelle vous avez parlé à la banque, ainsi que l'heure et la date de la communication, et le moment auquel vous avez constaté que vous aviez été victime de fraude.

Pour en savoir plus

Pour en savoir plus sur la fraude immobilière :

- Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA) mortgageconsumer.org/meloncms/media/Fraud_Brochure_FRE.pdf

Notes

À propos de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC)

À l'aide de ses ressources éducatives et de ses outils interactifs, l'Agence de la consommation en matière financière du Canada (ACFC) fournit des renseignements objectifs sur les produits et les services financiers afin d'aider les Canadiens à acquérir les connaissances et la confiance requises pour bien gérer leurs finances personnelles. L'ACFC les informe également au sujet de leurs droits et responsabilités lorsqu'ils traitent avec des banques et des sociétés de fiducie, de prêt et d'assurances sous réglementation fédérale. Elle veille aussi à ce que les institutions financières sous réglementation fédérale, les exploitants de réseaux de cartes de paiement et les organismes externes de traitement des plaintes respectent les lois et les engagements publics visant à protéger les consommateurs.

Contactez-nous :

 Site Web : acfc.gc.ca

 Sans frais : 1-866-461-3222

 Téléscripteur : 613-947-7771 ou 1-866-914-6097

 Suivez @ACFCan sur Twitter

 Abonnez-vous à ACFCan sur YouTube



Cette fiche-conseil fait partie d'une série. Pour consulter d'autres fiches de l'ACFC, visitez notre site Web.