

# La fraude hypothécaire et le crime organisé au Canada



La fraude hypothécaire et le crime organisé au Canada

## Objet

La présente évaluation vise à expliquer comment la fraude hypothécaire survient ainsi qu'à examiner la nature et la portée de la participation du crime organisé à cette forme de fraude au Canada.

## Points saillants

- Selon les estimations de l'industrie, les pertes attribuables à la fraude hypothécaire se chiffrent par centaines de millions de dollars annuellement au Canada. Certains groupes criminels sont responsables à eux seuls de pertes atteignant des dizaines de millions de dollars, subies principalement par des institutions financières. Les victimes de fraude hypothécaire peuvent se retrouver aux prises avec une propriété surévaluée, une hausse de taxes foncières, une incapacité à vendre leur résidence ou une cote de solvabilité réduite.
- La fraude hypothécaire survient partout au pays où le marché de l'habitation est fort, mais se concentre surtout dans les grands centres urbains du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Colombie-Britannique.
- De nombreux groupes criminels d'un bout à l'autre du pays se livrent à une grande variété de fraudes hypothécaires en vue d'obtenir des fonds ou d'appuyer d'autres activités criminelles. Certains entreprennent un nombre limité de fraudes relativement simples, tandis que d'autres ont recours à des stratagèmes multiples impliquant plusieurs dizaines, voire plus d'une centaine de propriétés.
- Grâce à la technologie, les groupes criminalisés perfectionneront leurs stratagèmes de fraude hypothécaire, en ayant recours, par exemple, à des sites Web du marché noir pour obtenir des renseignements financiers volés ou falsifiés.
- La forte dépendance des institutions financières à l'égard des systèmes informatisés de souscription et d'évaluation des propriétés, ajoutée à la difficulté de vérifier le revenu ou l'identité de l'emprunteur, demeurera une grande faiblesse qui ouvre la porte à la fraude hypothécaire.
- Des groupes criminalisés dans toutes les régions du pays continueront d'utiliser la fraude hypothécaire comme source de revenus, puisqu'il y a toujours moyen de fausser l'âge, la taille et la valeur d'une propriété. Le crime organisé continuera d'exploiter des professionnels dans les industries financière et immobilière, qui les aideront, sciemment ou non, à exercer leurs activités frauduleuses.

## Définition de la fraude hypothécaire

Selon la définition courante, la fraude hypothécaire consiste à user délibérément de renseignements inexacts, de fausses déclarations ou d'omissions pour financer, acheter ou obtenir un prêt. Il s'agit tout simplement de stratagème visant à obtenir un prêt hypothécaire sous un faux prétexte, par exemple en utilisant des pièces d'identité contrefaites ou volées ou en falsifiant une déclaration de revenu.

## Facteurs de risque

Les tendances sociales, politiques ou économiques peuvent avoir une incidence sur la portée et l'ampleur de la fraude hypothécaire. Parmi les facteurs de risque qui favorisent ce type de fraude, on note la forte concurrence entre les établissements de prêt en période de croissance économique et la pression qui en découle pour faire approuver rapidement les demandes d'hypothèque de clients à la recherche du meilleur taux. Dans ce contexte de rivalité intense, les institutions financières ont souvent du mal à vérifier l'exactitude de toute l'information au sujet de l'acheteur, du vendeur et de la propriété, pratique connue sous le nom de diligence raisonnable ou de connaissance du client. D'autre part, les professionnels du milieu financier sont poussés à approuver les hypothèques rapidement, puisque le refus ou le report de ces transactions peut entraîner la perte d'honoraires ou de ventes.

Les crimes financiers comme la fraude hypothécaire sont facilités dans une large mesure par les percées technologiques, notamment en ce qui concerne les systèmes de souscription, les modèles d'évaluation des propriétés et les moyens de communication. Ce type de criminalité tire donc profit des modes de fonctionnement et des institutions de l'économie légitime. Les groupes criminels qui se livrent à la fraude hypothécaire profitent des systèmes de communication et de virements de fonds électroniques, qui réduisent la nécessité de tenir des rencontres en personne. Dans bien des cas, les transactions financières peuvent se dérouler entièrement par voie électronique, ce qui facilite l'utilisation de faux renseignements personnels et financiers.

Les pièces d'identité et les documents financiers contrefaits ou volés (lettres d'attestation d'emploi, formulaires d'impôt, relevés de REER, talons de chèque de paye, etc.) sont les outils à la base de la fraude hypothécaire. Les moyens employés pour obtenir des renseignements personnels et financiers varient du vol au forage de données sur Internet, en passant par le piratage de bases de données organisationnelles et les sites Web du marché noir qui vendent des données volées. Les organisations criminelles utilisent ces renseignements volés ou contrefaits pour créer de fausses identités et des profils financiers bidon qui leur permettront d'obtenir des hypothèques illégalement.

Cette forme de fraude se commet souvent avec l'aide d'initiés de l'industrie hypothécaire. Tout intervenant peut potentiellement être impliqué dans une fraude hypothécaire; qu'il s'agisse de l'acheteur, du vendeur, de l'agent immobilier, du courtier en hypothèques, de l'avocat, d'un employé de l'agence d'évaluation du crédit, du prêteur ou de l'assureur de titre. Ces initiés peuvent, par exemple, accepter sciemment ou non l'utilisation de faux renseignements personnels ou financiers, présenter des évaluations inexactes ou transférer des fonds hypothécaires en sachant qu'ils seront utilisés à des fins abusives.

Aux États-Unis, le Federal Bureau of Investigation (FBI) estime que 80 % des pertes attribuables à la fraude hypothécaire impliquent des initiés de l'industrie<sup>1</sup>. Bien qu'aucune statistique fiable de ce genre ne soit publiée au Canada, les initiés corrompus continueront de présenter un risque et resteront une source de préoccupation pour les organismes d'application de la loi.

## Types de fraude hypothécaire

Les stratagèmes de fraude hypothécaire varient énormément en fait de sophistication et de complexité. Ils se caractérisent souvent par de fausses déclarations quant au revenu ou à l'identité de l'emprunteur et par la manipulation des renseignements sur l'âge, la taille et la valeur de la propriété. En général, l'emprunteur surévalue son revenu et utilise un faux nom sur les documents relatifs à l'hypothèque. De plus, la propriété ciblée est souvent décrite à tort comme étant plus neuve, plus grande et en meilleur état qu'elle ne l'est vraiment.

Les fraudes hypothécaires se classent en trois grandes catégories, bien que plusieurs catégories puissent être en cause dans une même entreprise criminelle :

- les fraudes à l'appui d'autres activités criminelles;
- les fraudes axées sur le profit;
- les fraudes en vue d'obtenir un domicile.

Le Service canadien de renseignements criminels (SCRC) se concentre sur l'évaluation de la portée et de l'ampleur de la participation du crime organisé aux fraudes hypothécaires appuyant d'autres activités criminelles ou axées sur le profit.

### Fraudes à l'appui d'autres activités criminelles

La fraude hypothécaire a parfois pour but de faciliter d'autres activités criminelles telles que les suivantes :

- installations de culture de marijuana;
- laboratoires de drogue clandestins;
- blanchiment d'argent.

### Fraudes à l'appui d'installations de culture de marijuana et de laboratoires de drogue clandestins

Souvent, les groupes criminels qui ont recours à la fraude hypothécaire pour l'exploitation d'installations de culture de marijuana, de laboratoires clandestins d'ecstasy ou de méthamphétamine fournissent de faux renseignements personnels ou financiers ou font appel à des prête-noms pour obtenir des propriétés résidentielles ou commerciales. Ils font parfois des rénovations superficielles pour dissimuler les dommages faits à la propriété avant de la vendre à un acheteur qui n'a aucune idée à quoi elle a servi. Dans d'autres cas, moins courants cependant, les criminels cessent de verser les paiements hypothécaires. L'institution financière peut alors rester prise avec une propriété qui présente d'importants dommages structurels et environnementaux à cause de l'exploitation d'un laboratoire clandestin de drogue entre ses murs.

1) FBI, Mortgage Fraud Report 2006, mai 2007.

**Fraudes aux fins de blanchiment d'argent**

Les groupes criminels emploient diverses techniques pour blanchir les produits de leur criminalité au moyen de transactions immobilières frauduleuses. Parmi ces techniques, on note le stratagème d'altération des valeurs, où un criminel fait appel à un propriétaire qui accepte de vendre sa propriété à un prix inférieur à sa valeur réelle et de recevoir la différence en espèces. Il s'agit d'une fraude puisque la véritable nature de la transaction (prix d'achat, source du revenu, emploi, etc.) est dissimulée. Le criminel peut ensuite revendre la propriété à sa valeur réelle et blanchir ainsi des fonds de provenance illicite.

**Fraudes axées sur le profit**

Il existe de nombreux stratagèmes de fraude hypothécaire qui visent la réalisation d'un profit. Les fraudeurs peuvent se limiter à une seule manœuvre, combiner les éléments de stratagèmes différents ou en employer plusieurs en même temps.

**Fraude en évaluation**

La fraude en évaluation, qui consiste à gonfler artificiellement la valeur d'une propriété, fait partie de bien des stratagèmes de fraude hypothécaire. Il peut s'agir d'un évaluateur malhonnête qui présente un rapport d'évaluation inexact au prêteur ou d'un groupe criminel qui manipule délibérément les systèmes informatisés d'évaluation immobilière.

Un groupe criminel peut faire semblant d'acheter ou de vendre une propriété beaucoup plus grande, plus neuve ou plus récemment rénovée que d'autres résidences du même secteur. La propriété fait alors l'objet d'une surévaluation qui permet d'obtenir frauduleusement une grosse hypothèque. Lorsque survient ensuite le défaut de paiement, l'institution financière reste prise avec une hypothèque qui dépasse de beaucoup la valeur réelle de la propriété.

**Achat-revente**

Plusieurs stratagèmes d'achat-revente organisés ont été repérés dans l'ensemble du pays. Cette pratique consiste à acheter et revendre frauduleusement une propriété à plusieurs reprises entre complices ou prête-noms. Le prix de vente est gonflé artificiellement au moyen de fausses évaluations ou de ventes successives entre complices. Ces ventes à répétition s'échelonnent sur une courte période de temps, et le prix augmente chaque fois. La propriété peut ensuite être achetée par un prête-nom qui utilise des renseignements falsifiés ou volés afin que l'institution financière ne puisse pas le retrouver au moment de constater le défaut de paiement. Le prix de la maison ayant été gonflé artificiellement, l'institution financière peut essuyer une perte considérable.

N'importe quel intervenant aux tendances criminelles peut essayer de faire surévaluer une propriété pour obtenir des gains illicites, que ce soit un propriétaire, un prêteur, un courtier en hypothèques, un agent immobilier ou un promoteur. Les stratagèmes d'achat-revente peuvent présenter un ou plusieurs des éléments suivants :

- évaluations frauduleuses;
- prête-noms;
- faux documents de prêt;
- revenu surévalué de l'acheteur;
- pots-de-vin versés aux acheteurs, aux investisseurs ou à des initiés corrompus de l'industrie.

### **Emprunt bidon**

Cette pratique consiste à demander une hypothèque pour une propriété qui n'existe pas (au moyen d'une adresse fictive, par exemple). Ce genre de combine peut impliquer une fausse inscription à un service immobilier ou la complicité d'une personne qui se fait passer pour l'acheteur et qui obtient sciemment une hypothèque pour la propriété fictive. Dans certaines circonstances, l'assurance-titres couvrira les pertes subies par le prêteur, mais dans les cas où l'avocat est corrompu ou victime de vol d'identité, la police d'assurance-titres peut aussi être falsifiée. Comme les compagnies d'assurance hypothécaire ne remboursent pas toujours les fonds prêtés pour l'achat de propriétés fictives, ce type de fraude peut entraîner une perte considérable pour l'institution financière qui a consenti le prêt.

Dans les cas plus élaborés, les fraudeurs peuvent aller jusqu'à inventer l'emprunteur et la propriété, faire appel à un agent immobilier corrompu pour faire une fausse inscription à un service interagences ou avoir recours à un avocat complice pour traiter les fonds au nom d'un vendeur et d'un acheteur fictifs afin de contourner les mesures de vérification de l'institution financière.

### **Fraude en titre de propriété**

Ce type d'arnaque consiste en le transfert frauduleux d'une propriété. Les personnes qui louent leur propriété ou qui possèdent une propriété de grande valeur non hypothéquée sont particulièrement à risque pour ces stratagèmes, puisque leur propriété peut servir à obtenir une grosse hypothèque. Le fraudeur usurpe l'identité du propriétaire légitime pour vendre ou refinancer frauduleusement sa propriété en utilisant sa cote de solvabilité, puis disparaît avec les fonds volés. Il peut aussi revendre la propriété illégalement à un prête-nom qui n'a aucune intention d'honorer l'obligation de remboursement, puis empocher le montant du prêt hypothécaire. Le propriétaire légitime se retrouve alors avec un refinancement ou un prêt hypothécaire qu'il n'a pas demandé ou constate que sa propriété a été vendue à son insu.

Le fraudeur peut entreprendre ce manège sans que le propriétaire légitime s'en aperçoive en utilisant de fausses pièces d'identité et des documents contrefaits pour profiter des systèmes financiers et immobiliers informatisés. Le propriétaire légitime peut n'avoir aucune connaissance de la fraude jusqu'à ce qu'il reçoive les états de compte de l'hypothèque frauduleuse. Si la propriété a été vendue à une tierce partie qui l'a achetée de bonne foi, le propriétaire légitime et l'acheteur croiront tous deux avoir un titre libre sur la propriété. Au Canada, des victimes de vol de titre ont dû déboursier de fortes sommes en honoraires d'avocats et consacrer beaucoup de temps à recouvrer le titre sur leur propriété.

### **Fraude en forclusion**

Il existe des services qui permettent aux personnes menacées de forclusion d'obtenir de l'aide en toute éthique et légalité. Ce genre de service peut être avantageux si l'entente est clairement énoncée tant verbalement que par écrit, si le propriétaire est en mesure de remplir les conditions proposées et si les frais sont raisonnables. Par contre, lorsqu'il y a fraude, la victime n'a souvent pas conscience de se faire bernier parce que la transaction est complexe et qu'on lui a donné la fausse assurance de pouvoir recouvrer le titre sur sa propriété. De tels stratagèmes ont été signalés au Canada, mais sont beaucoup plus courants aux États-Unis.

Les adeptes de ce type de fraude ciblent habituellement des personnes vulnérables à faible revenu dont le domicile fait l'objet d'une forclusion ou qui risquent de se retrouver en défaut de remboursement. Bien que les fraudes en forclusion puissent prendre plusieurs formes, elles présentent certains

éléments communs. Dans ce genre de combine, l'escroc aborde un propriétaire légitime pour lui proposer une façon de consolider ses dettes, généralement moyennant le paiement de frais initiaux et le transfert du titre de propriété (parfois à l'insu de la victime). Habituellement, le propriétaire légitime reçoit un montant en espèces du fraudeur afin de payer ses comptes les plus urgents. Il continue de vivre dans sa résidence et de verser un « loyer » ou des « paiements au service de sa dette consolidée » au fraudeur. Contrairement à un agent de consolidation légitime, le fraudeur empêche tout l'argent que lui donne le propriétaire mais ne paie pas les comptes et les taxes en souffrance, ce qui mène à l'engagement de procédures de recouvrement des créances contre le propriétaire. Le fraudeur peut alors réhypothéquer la propriété ou la vendre à un complice, laissant la victime criblée de dettes, sans titre de propriété ni domicile.

### **Fraudes en vue d'obtenir un domicile**

À la différence des stratagèmes axés sur le profit, les **fraudes en vue d'obtenir un domicile** sont généralement le fait d'emprunteurs qui ont l'intention d'habiter leur maison en tant que propriétaires respectueux de la loi. Ces personnes falsifient leurs renseignements personnels ou financiers afin d'obtenir une hypothèque qui dépasse leurs moyens. Comme ces emprunteurs ont déjà épuisé leur capacité de payer au maximum, ils sont particulièrement vulnérables à toute évolution de leur situation financière. Le SCRC ne s'attarde aux fraudes de ce genre que lorsque des escrocs organisés ciblent des personnes qui ont de la difficulté à faire leurs paiements hypothécaires afin de les exploiter au moyen de stratagèmes de fraude en forclusion.

## **Le rôle du crime organisé dans la fraude hypothécaire**

La fraude hypothécaire survient partout au pays où le marché de l'habitation est fort, mais se concentre surtout dans les grands centres urbains du Québec, de l'Ontario, de l'Alberta et de la Colombie-Britannique. Des groupes criminalisés ciblent les quartiers vieillissants, délabrés ou industriels que l'on revitalise pour les transformer en secteurs résidentiels attrayants. Les groupes criminels profitent ainsi des différences de prix extrêmes entre les propriétés neuves ou rénovées de grande valeur et celles plus âgées dont la valeur est moindre.

D'un bout à l'autre du pays, de nombreuses organisations criminelles se livrent à des fraudes hypothécaires dont la nature et le niveau de complexité varient grandement, selon la capacité criminelle de chacune. Certains groupes ont une vaste expérience de diverses formes de fraude allant du faux-monnayage aux escroqueries liées aux cartes de paiement, aux chèques, aux prêts et à l'immobilier. Selon leur degré d'organisation, ces groupes peuvent entreprendre un nombre limité de fraudes hypothécaires relativement simples ou entreprendre des stratagèmes multiples impliquant des dizaines, voire une centaine de propriétés via une série de transactions complexes. Les groupes du crime organisé continuent par ailleurs de faire appel à des experts dans les domaines de l'immobilier et des finances afin qu'ils les aident (sciemment ou non) à commettre des fraudes hypothécaires.

Plusieurs groupes criminels pratiquant la fraude hypothécaire cherchent des personnes vulnérables ou disposées à commettre des crimes pour agir en tant que prête-noms. Certains recrutent (parfois de force) des personnes nouvellement arrivées au pays pour qu'elles fassent une demande d'hypothèque frauduleuse en leur nom. Ces personnes ne savent pas nécessairement que leurs renseignements personnels servent à commettre une fraude ou elles ont peur de soulever des

objections. En échange de l'utilisation de leur nom et de leurs renseignements financiers personnels, ces gens vivant parfois dans la résidence visée sans loyer pendant quelques mois. D'autres, moins chanceux, découvrent qu'ils sont responsables de l'hypothèque qu'ils ont aidé à contracter une fois que le groupe criminel s'est enfui avec le montant du prêt.

## Préjudices découlant d'activités criminelles

Dans le contexte de l'évaluation des menaces, le terme « préjudice » désigne les conséquences négatives de la criminalité. Un préjudice peut être direct et concret, comme dans le cas d'une fraude ou d'un vol où les conséquences se calculent en pertes financières, mais il peut aussi prendre la forme d'un effet intangible qui est plus difficile à quantifier. Par exemple, il n'est pas évident de mesurer une diminution de la qualité de vie ou de comparer objectivement celle-ci à la baisse d'achalandage subie par un marchand à cause de produits contrefaits.

Les préjudices découlant de la criminalité peuvent aussi affecter l'ensemble de la société, par exemple lorsqu'il s'agit des coûts associés à la répression des actes criminels et aux poursuites connexes (services de police, soins médicaux, services aux victimes, tribunaux, aide juridique, établissements correctionnels, etc.).

La collectivité du renseignement criminel travaille, par l'intermédiaire du réseau du SCRC, à évaluer objectivement les préjudices causés par l'activité criminelle organisée. Le fait de tenir compte aussi des préjudices dans les évaluations des menaces aide les instances policières supérieures à établir des priorités en matière de répression et de renseignement aux échelons municipal, provincial et fédéral.

## Préjudices découlant de la fraude hypothécaire

Sur le plan **social**, la fraude hypothécaire peut causer un important stress psychologique ou mental aux victimes, qui peuvent notamment éprouver une perte de confiance ainsi que des sentiments de culpabilité, de honte, d'incrédulité, de colère, de dépression et de trahison. Elles peuvent aussi mettre un temps considérable à récupérer leurs pièces d'identité perdues ou volées ou à rétablir leur cote de solvabilité.

Dans les quartiers frappés de fraudes hypothécaires multiples, on peut constater diverses conséquences : surévaluation des propriétés d'un quartier, hausse des taxes foncières, incapacité à vendre les résidences et l'abandon de domiciles. Les personnes qui achètent sans le savoir des propriétés ayant servi à la culture de marijuana ou à la production de drogues risquent de s'exposer, ainsi que les membres de leur famille, à des substances chimiques toxiques, à des moisissures et à des problèmes structurels. La corruption ou la complicité d'intervenants du secteur public ou privé a aussi des retombées négatives. La fraude hypothécaire peut entacher l'intégrité professionnelle et la réputation des experts de l'industrie hypothécaire et des institutions connexes.

Sur le plan **économique**, les enquêtes sur la corruption de professionnels des industries immobilière et hypothécaire sont longues, ardues et coûteuses. Selon le Barreau du Haut-Canada en Ontario, chaque enquête en matière de fraude hypothécaire nécessite, en moyenne, l'examen et l'analyse de 75 transactions immobilières<sup>2</sup>. Par conséquent, chaque fois qu'il ouvre une enquête sur un membre

2) Barreau du Haut-Canada, Mortgage Fraud: Report to Convocation, 24 mars 2005.

soupçonné de fraude hypothécaire, le Barreau doit y consacrer à peu près le même temps et les mêmes ressources que pour enquêter sur 20 cas de fraude non hypothécaire.

Il n'est pas évident de calculer le nombre d'hypothèques obtenues frauduleusement et les pertes qui y sont attribuables, car la fraude est souvent difficile à prouver. Au Canada, on estime à plusieurs centaines de millions de dollars par année les pertes attribuables à la fraude hypothécaire. L'importance de la perte dépend dans une large mesure de la valeur de la propriété au moment de la forclusion. Lors d'une réunion de l'Association des enquêteurs de fraude certifiés du Canada en avril 2007, Peter Vukanovich, président de Genworth Financial Canada, une grande compagnie d'assurance, a affirmé que la fraude hypothécaire occasionnait une perte moyenne par propriété d'environ 100 000 \$.

Un des problèmes vient du fait que la santé du marché immobilier a entraîné une hausse généralisée du prix des logements, ce qui peut compliquer le repérage des surévaluations frauduleuses. Cependant, après un ralentissement du marché immobilier, le prix de certaines propriétés à la valeur artificiellement gonflée chutera. Il en résultera des défauts de paiement et des cas de fraude deviendront vite apparents.

Les prêteurs et les assureurs d'hypothèques ou de titres subissent la plus grande part du fardeau financier qui découle de la fraude hypothécaire. Certaines de ces pertes peuvent être transmises à l'ensemble des consommateurs sous forme d'augmentation des primes d'assurance hypothécaire, des taux de prêt et des frais de montage. Il y a aussi les vols d'identité et leurs répercussions possibles sur la cote de solvabilité des personnes touchées. En cas de vol de titre, les victimes peuvent devoir déboursier des honoraires d'avocat pour recouvrer le titre sur leur propriété et rétablir leur cote de solvabilité, un travail qui exige beaucoup de temps et d'effort.

## Regard prospectif

La fraude hypothécaire axée sur le profit demeurera une importante menace criminelle, puisqu'il y a toujours moyen de fausser l'âge, la taille et la valeur d'une propriété dans un dessein illégal. La fraude hypothécaire continuera de se produire dans les grandes villes du pays, ainsi que dans les secteurs urbains nouvellement revitalisés.

Partout au pays, des groupes criminels continueront d'utiliser la fraude hypothécaire comme source de revenus; certains évolueront vers ce type de fraude après en avoir pratiqué un autre, tel que la fraude par carte de paiement. Des professionnels dans les secteurs financier et immobilier continueront d'être appelés à les aider, sciemment ou non, à mener leurs activités illicites. Les organisations criminelles continueront également de recourir à la fraude hypothécaire pour faciliter d'autres activités illégales, notamment en faisant l'acquisition de propriétés pour la culture de marijuana ou l'établissement de laboratoires clandestins.

Les stratagèmes de fraude hypothécaire entrepris par les groupes du crime organisé deviendront de plus en plus élaborés, misant par exemple sur l'utilisation accrue de faux renseignements financiers (antécédents en matière de crédit, lettres d'attestation d'emploi, déclarations de revenus, virements de salaire), la création de sociétés fictives, le vol d'identités d'entreprise et l'exploitation de faillites ou de forclusions pour tromper propriétaires et investisseurs.

Les sources de documents frauduleux sur Internet, dont les sites Web du marché noir qui vendent des données illicites telles que des renseignements financiers volés ou falsifiés, continueront de faciliter la fraude.

La forte dépendance des institutions financières à l'égard des systèmes informatisés de souscription et d'évaluation de propriétés pour l'exécution de transactions hypothécaires, ajoutée à la difficulté de vérifier le revenu ou l'identité de l'emprunteur, demeurera une importante faiblesse qui ouvre la porte à la fraude hypothécaire.

Les groupes criminels adeptes de la fraude hypothécaire continueront d'exploiter des intervenants dans les industries financière, immobilière et hypothécaire, qui les aideront sciemment ou non à mettre leurs stratagèmes à exécution. Ces initiés de l'industrie continueront de présenter une menace importante, puisqu'ils ont accès aux systèmes et aux bases de données de leurs organismes et qu'ils ont un moyen légitime d'en contourner les dispositifs de sécurité matérielle et électronique.

## Glossaire

**Acte de transfert** : Document légal signé par l'acheteur et le vendeur qui transfère la propriété d'un bien. Cet acte est enregistré au bureau d'enregistrement des actes, par voie électronique ou en personne selon la province, à titre de preuve de propriété.

**Agence d'évaluation du crédit** : Compagnie qui recueille, consigne, met à jour et stocke des renseignements financiers et publics quant aux antécédents de paiement de personnes auxquelles on envisage de faire crédit. Ces renseignements comprennent les habitudes de paiement, le nombre de comptes de crédit, le solde des comptes, ainsi que le lieu et la durée d'emploi. Les rapports sont mis à la disposition des intervenants et des créanciers qui affirment avoir un besoin légitime de les obtenir. Il existe trois agences d'évaluation du crédit au Canada, soit Equifax, TransUnion et Experian (l'acquéreur des Bureaux de crédit du Nord).

**Assurance-titres** : Police d'assurance offrant une protection contre les pertes découlant d'erreurs ou de différends au sujet de la propriété d'un bien advenant l'existence de faux documents, par exemple.

**Consolidation de dettes** : Remplacement de prêts multiples par un seul prêt, offrant souvent un paiement mensuel réduit et une période de remboursement prolongée. On a souvent recours à la consolidation pour obtenir un taux d'intérêt fixe ou moins élevé, ou parce qu'il est plus pratique de rembourser un seul prêt.

**Courtier** : Intervenant qui facilite les arrangements de financement ou la négociation de contrats pour le compte d'un client mais qui ne prête pas lui-même l'argent. Un courtier touche généralement une commission de la part du prêteur pour ses services.

**Défaut de paiement** : Manquement à l'obligation de rembourser une dette en souffrance selon les modalités convenues.

**Évaluateur** : Personne qualifiée qui se base sur son expérience et ses connaissances pour faire l'évaluation. Il s'agit normalement d'un professionnel qui est membre de l'Institut canadien des évaluateurs ou d'une association équivalente.

**Évaluation** : Processus consistant à déterminer la valeur d'une propriété, habituellement en vue d'un prêt. La valeur de la propriété ne correspond pas nécessairement à son prix de vente.

**Forage de données** : Processus consistant à explorer par voie électronique de grandes quantités de données pour en extraire des renseignements utiles, des valeurs importantes ou des relations clés.

**Forclusion** : Procédure selon laquelle le prêteur obtient la propriété d'un bien après que l'emprunteur a manqué à son obligation de remboursement.

**Préjudice** : Dans le contexte du crime organisé, les conséquences négatives d'ordre social ou économique qui découlent de la criminalité. Ces conséquences peuvent être directes et concrètes ou intangibles et difficiles à quantifier.

**Prête-nom** : Dans le contexte de la fraude hypothécaire, une personne qui se fait passer pour un acheteur légitime, mais qui agit en complicité avec une personne ayant des intentions criminelles afin de mener à bien un stratagème de fraude hypothécaire. Le prête-nom utilise souvent des pièces d'identité volées ou contrefaites pour éviter que l'on retrouve sa trace.

**Service interagences** : Base de données qui permet aux courtiers en immobilier qui représentent des vendeurs d'échanger de l'information sur les propriétés avec des courtiers qui représentent des acheteurs.

**Souscription** : Processus consistant à évaluer une demande d'emprunt pour déterminer le risque qu'elle présente pour le prêteur. Ce processus comprend une analyse de la solvabilité de l'emprunteur et de la qualité de la propriété en tant que telle, ainsi que la détermination des conditions du prêt et du taux d'intérêt.

**Titre de propriété** : Document fournissant la preuve qu'une personne est propriétaire d'un bien.

**Valeur d'expertise** : Estimation de la valeur d'une propriété. Cette estimation est effectuée en vue d'un prêt hypothécaire et reflète normalement la valeur marchande de la propriété.

## Références

### Canada

Barreau du Haut-Canada. Fraud in Real Estate Transactions. Document de référence sur la lutte contre la fraude immobilière.

[http://mrc.lsuc.on.ca/pdf/fightingRealEstate/july2304\\_fraud\\_scenarios.pdf](http://mrc.lsuc.on.ca/pdf/fightingRealEstate/july2304_fraud_scenarios.pdf)

Alberta Government Services et Real Estate Council of Alberta. Mortgage Fraud, avril 2004.

[http://www.servicealberta.gov.ab.ca/tipsheets/Mortgage\\_Fraud.cfm](http://www.servicealberta.gov.ab.ca/tipsheets/Mortgage_Fraud.cfm)

Barreau du Haut-Canada. Mortgage Fraud: Report to Convocation, 24 mars 2005.

[http://www.lsuc.on.ca/news/pdf/convmar05\\_mortgage\\_fraud.pdf](http://www.lsuc.on.ca/news/pdf/convmar05_mortgage_fraud.pdf)

Bilinsky, David J. « Practice Tips: Fighting Back Against Fraud – The Risks in Real Estate », Benchers' Bulletin, no 2, avril-mai 2005. L'auteur est conseiller en gestion de pratique à la Law Society of British Columbia.

[http://www.lawsociety.bc.ca/publications\\_forms/bulletin/2005/05-05-16\\_Tips-fraud.html](http://www.lawsociety.bc.ca/publications_forms/bulletin/2005/05-05-16_Tips-fraud.html)

Lawyers' Professional Indemnity Company . « The Many Faces of Fraud », LAWPRO Magazine, vol. 3, no 2, juin 2004.

[www.lawpro.ca/LawPRO/LawPROmagazine3\\_2\\_Jun2004.pdf](http://www.lawpro.ca/LawPRO/LawPROmagazine3_2_Jun2004.pdf)

## États-Unis

National Consumer Law Centre. Dreams Foreclosed: The Rampant Theft of American's Homes Through Equity-Stripping Foreclosure 'Rescue' Scams, juin 2005.

<http://www.consumerlaw.org/news/ForeclosureReportFinal.pdf>

FBI. Financial Crimes Report to the Public, 2006.

[http://www.fbi.gov/publications/financial/fcs\\_report2006/publicrpt06.pdf](http://www.fbi.gov/publications/financial/fcs_report2006/publicrpt06.pdf)

U.S. Department of Housing and Urban Development – Department of the Treasury. Joint HUD and the Department of Treasury Report on Predatory Lending, avril 2000.

<http://www.hud.gov/utilities/intercept.cfm?library/bookshelf12/pressrel/treasrpt.pdf>

FBI. Mortgage Fraud Report 2006, mai 2007.

[http://www.fbi.gov/publications/fraud/mortgage\\_fraud06.htm](http://www.fbi.gov/publications/fraud/mortgage_fraud06.htm)

Financial Crimes Enforcement Network, Regulatory Policy and Programs Division. Mortgage Loan Fraud: An Industry Assessment Based Upon Suspicious Activity Report Analysis, novembre 2006.

[www.fincen.gov/MortgageLoanFraud.pdf](http://www.fincen.gov/MortgageLoanFraud.pdf)

## Royaume-Uni

Home Office. Home Office Research Study 217 - The Economic and Social Costs of Crime, rapport réalisé par Sam Brand et Richard Price (Economics and Resource Analysis -- Research, Development and Statistics Directorate), Royaume-Uni, 2000.

<http://www.homeoffice.gov.uk/rds/pdfs/hors217.pdf>

Dolan, Paul et Tessa Peasgood. « Estimating the Economic and Social Costs of the Fear of Crime », British Journal of Criminology, vol. 47, 2007, p. 121-132.