

Le problème de plus en plus répandu de la fraude de titre immobilier

Quel soulagement pour Johanne Tremblay, propriétaire, que d'apprendre qu'elle n'aurait pas à rembourser un prêt hypothécaire garanti par sa maison contracté par un étranger. Rembourser un prêt hypothécaire qu'elle n'avait pas demandé... est-ce possible ? Oui, c'est un cas de fraude de titre : un étranger a réussi à usurper l'identité de Johanne pour hypothéquer sa maison et obtenir un prêt. Lorsque le prêteur et Johanne ont découvert ce qui s'était passé, l'étranger avait disparu avec l'argent — environ 290 000 \$ — laissant à Johanne le soin de le rembourser. Il a fallu plus d'un an pour régler la situation.

L'industrie immobilière estime que la fraude hypothécaire s'élève à quelque 1,5 milliard de dollars par année, le cas moyen étant de 300 000 \$. Cela n'a rien à voir avec de « mauvaises fréquentations ». La fraude de titre ne fait pas de distinction : si vous êtes propriétaire au Canada, vous courez un risque. Et ce risque est de plus en plus grand. En 2000, les demandes d'indemnisation pour fraude de titre immobilier représentaient seulement 6 % du total des sinistres payés par Services de titres FCT, principal assureur-titres au Canada. En 2005, ce pourcentage avait atteint 33 %.

Comment donc la fraude de titre est-elle commise ? Un criminel vise un propriétaire précis et, à l'aide de documents falsifiés, se fait passer pour ce propriétaire afin de libérer l'hypothèque existante. Le criminel obtient un nouveau prêt hypothécaire garanti par la propriété et s'empresse de disparaître avec l'argent, sans faire de versements hypothécaires. On parle de fraude de titre parce que le criminel prend frauduleusement le titre (terme juridique utilisé pour désigner le droit de propriété).

Le propriétaire légitime n'a aucune idée de ce qui se passe jusqu'à ce que le prêt hypothécaire soit en souffrance et que le prêteur exige le paiement ou — pire encore — décide de saisir la propriété. N'oubliez pas que si le fraudeur a déjà usurpé l'identité du propriétaire, ce dernier aurait à prouver aux autorités qu'il est vraiment la personne qu'il prétend être ! La reprise du titre de propriété peut être coûteuse et est très éprouvante.

Bien que la fraude de titre soit de plus en plus répandue, la bonne nouvelle est que les Canadiens peuvent se protéger à l'aide d'une assurance-titres. Cette assurance est offerte à un coût très modeste et protège les acheteurs de problèmes de titres variés. Si vous croyiez que le titre d'une propriété était libre mais appreniez plus tard que des dettes grèvent cette propriété, votre assurance-titres vous couvrirait. Si la propriété présente des défauts de titre — une clôture qui empiète sur le terrain voisin, des limites de propriété incertaines, un droit de passage —, l'assurance-titres offre une protection. Elle peut également faciliter la vente ; l'acheteur est peut-être dans l'impossibilité d'obtenir un levé ou de faire tester l'eau, par exemple. L'assurance-titres couvre ces risques pour que la vente puisse être conclue, et peut en fait coûter moins cher que l'arpentage ! Les privilèges non acquittés, les défauts de titre, les infractions au code du bâtiment, etc. découverts après que vous avez emménagé sont tous couverts. De plus, dans un cas comme celui de Johanne Tremblay, l'assurance-titres aurait payé tous les coûts et frais juridiques engagés pour reprendre le titre de propriété.

Il n'est donc pas étonnant que tant de prêteurs exigent maintenant une assurance-titres et que les avocats la recommandent souvent en raison de la protection supplémentaire qu'elle offre à un très bas prix.

Si vous possédez déjà une maison et avez un prêt hypothécaire, vous pouvez quand même contracter une assurance-titres en tout temps. Nous faisons attention de mettre un cadenas sur le barbecue, de bien ranger nos cartes de crédit et de débit, et de ne jamais laisser notre portefeuille à la vue. Notre maison est habituellement notre bien le plus cher ; il est temps que nous pensions à la protéger elle aussi du vol ! La prochaine fois que vous parlerez à votre courtier en prêts hypothécaires ou à votre prêteur, renseignez-vous sur l'assurance-titres.

L'Équipe Charland

Agents immobiliers affiliés
Planificateurs hypothécaires

Tél. : (450) 419-4443 Sans frais : 1 877 419-4443

info@monprethypotheqaire.com
www.monprethypotheqaire.com

 Les Architectes
hypothécaires^{MC}

Courtier immobilier agréé