



Conseils pratiques

Escroqueries à l'aide aux prêts immobiliers

L'escroquerie

Ces escroqueries commencent généralement par une offre qui semble trop belle pour être vraie. Moyennant un droit d'entrée, un arnaqueur peut promettre de négocier une transaction avec votre prêteur pour réduire votre prêt immobilier en le ramenant à un niveau abordable ou d'« auditer » votre prêt afin d'évaluer si le prêteur a respecté la loi. D'autres fraudeurs vous proposeront un scénario de location-accession à la propriété où il vous suffit de renoncer à votre droit à l'accession et de rester locataire avec la possibilité d'acheter votre habitation ultérieurement. Généralement, les fraudeurs vous diront que la renonciation au titre leur permettra d'obtenir un prêt à un meilleur taux pour payer le prêt immobilier ingérable du propriétaire-vendeur. Dans tous ces scénarios, la situation financière du propriétaire s'aggrave car, souvent, il perd son bien immobilier.

Moralité : ne payez ni n'abandonnez jamais quoi que ce soit à l'avance lorsqu'une société ou une personne vous propose de s'occuper de votre prêt immobilier.

Connaissez vos droits

- Il est illégal de vous faire payer d'avance : le droit fédéral interdit aux entreprises de conseil en prêts immobiliers de percevoir des commissions tant qu'un propriétaire n'a pas effectivement reçu et accepté l'offre d'allègement du prêteur. Cette règle est connue comme étant l'allègement au titre de l'aide au prêt immobilier, *Mortgage Assistance Relief Services (MARS) Rule*. Le bureau de protection financière des consommateurs, la FTA et le procureur général sont habilités à mettre en œuvre la réglementation MARS.
- Connaissez vos droits :
 - Vous ne devez jamais verser de l'argent avant d'avoir (1) reçu une proposition de modification de prêt ou autre allègement de votre prêteur, **ET** (2), accepté l'offre du prêteur.
 - L'entreprise d'aide aux prêts hypothécaires doit divulguer la totalité des honoraires qu'elle percevra au titre de ses services avant de commencer à travailler sur votre prêt.
 - L'entreprise d'aide aux prêts hypothécaires doit vous remettre une documentation sur les changements qui seront apportés à votre prêt que votre bailleur a consenti.
 - Cette même entreprise doit attester qu'elle ne dépend pas de l'État.
 - Personne ne peut vous dire d'arrêter de communiquer avec votre bailleur. Toute déclaration dans ce sens est illégale.
- La réglementation fédérale MARS autorise les avocats à négocier une modification de prêt ou autre allègement. En vertu de cette réglementation, un avocat est habilité à percevoir d'avance ses honoraires, MAIS SEULEMENT SI :
 - Il est habilité à exercer dans votre État ;
 - La dispense de ces services fait partie des attributions du cabinet de cet avocat ;
 - Il respecte toutes les conditions fédérales et de l'État concerné ;
 - Les honoraires que vous lui versez sont déposés dans un compte en fiducie, les retraits n'étant autorisés que lorsque l'avocat a terminé sa mission. Vous devez être tenu au courant de chaque retrait.



Conseils pratiques

Escroqueries à l'aide aux prêts immobiliers

Connaissez vos droits

- Avant de faire appel à un médiateur de dettes, assurez-vous qu'il est agréé. Dans le Connecticut, les médiateurs de dettes doivent être habilités par le département des opérations bancaires de l'État. Les médiateurs doivent aussi respecter d'autres lois de protection des consommateurs
- Connaissez vos droits :
 - Les médiateurs de dettes agréés doivent soumettre un contrat qui inclue une liste complète et détaillée des services à rendre, le coût de ces services et les résultats à obtenir.
 - Le contrat peut inclure une déclaration certifiant que la personne qui propose de négocier la dette a examiné la dette du consommateur et a fait une évaluation personnalisée prouvant que les services proposés ont des chances de réduire la dette ou le service de la dette ou, le cas échéant, éviter la saisie d'une habitation.
 - Les consommateurs ont le droit de résilier un contrat de médiation de dettes dans les trois jours qui suivent la signature dudit contrat.
 - La législation du Connecticut interdit également aux médiateurs de dettes d'être payés d'avance.

Ressources

- Le **Consumer Financial Protection Bureau (CFPB)** protège les consommateurs en appliquant la législation fédérale relative à la consommation. Vous pouvez déposer plainte auprès du CFPB sur son site : www.consumerfinance.gov ou en appelant le 1-855-411-2372
- La **Federal Trade Commission (FTC)** travaille pour les consommateurs afin d'éviter des pratiques frauduleuses, trompeuses ou déloyales. Vous pouvez lui signaler des escroqueries aux prêts immobiliers au www.ftc.gov ou en appelant le 1-877-382-4357.
- Le **Connecticut Department of Banking** (département des services bancaires) exploite une ligne d'urgence gratuite sur les saisies, le 1-877-472-8313. Les résidents du Connecticut qui ont des arriérés de paiement ou dont l'habitation est saisie peuvent appeler cette hotline pour recevoir des avis et des orientations sur leur situation. Cette ligne peut aussi donner les coordonnées de conseillers agréés et réputés et leur procurer des références utiles. Pour de plus amples renseignements, allez sur le site www.ct.gov/dob.
- Le Connecticut Department of Banking propose aussi une liste de médiateurs agréés en matière d'endettement et une information complémentaire sur les médiateurs. Pour déposer une plainte auprès du département des services bancaires, veuillez consulter le site www.ct.gov/dob ou appeler le 1-800-831-7225.
- Vous pouvez aussi déposer plainte auprès du bureau du procureur général en remplissant un formulaire sur le site www.ct.gov/ag ou en adressant un mail à l'adresse Attorney.General@ct.gov. Pour de plus amples informations, appelez le service d'aide aux consommateurs du procureur général au 860-808-5420.