



Escroqueries aux prêts immobiliers : propriétaires hispanophones victimes

L'escroquerie

- **Présentation :** il s'agit d'une escroquerie nationale provenant de la République dominicaine, mais prétendant être basée à Chicago, qui consistait à appeler des propriétaires hispanophones en détresse aux États-Unis. L'appel proposait une grosse réduction des mensualités en échange d'une commission initiale importante. Le groupe a recueilli plus de 2 millions de dollars sans fournir les prestations promises à la plupart de ses clients. La *Federal Trade Commission* a déposé avec succès une requête auprès d'un tribunal d'instance américain pour arrêter cette escroquerie et poursuivre son enquête.
- **La tactique des escrocs :** les escrocs ont appelé des propriétaires hispanophones qui avaient des arriérés de versement des mensualités ou qui risquaient d'être saisis. Le correspondant a rappelé au propriétaire en détresse la mauvaise situation économique en lui disant qu'il était là pour l'informer des programmes d'aide aux prêts immobiliers de l'État. Lorsque l'appelant avait établi un rapport de confiance, il proposait au propriétaire d'obtenir une modification du prêt dans les 30 à 90 jours en échange d'un paiement unique de 995 à 1 500 dollars.
- **Qu'est-il arrivé aux propriétaires ?** La plupart des victimes de cette escroquerie n'ont jamais reçu la modification proposée. Les propriétaires qui avaient signé la prestation proposée ont reçu par mail toute une documentation à remplir qui demandait des renseignements personnels et financiers. Après avoir payé la commission réclamée et rempli les formulaires, la plupart des propriétaires n'ont plus jamais eu de nouvelle de la société. Pour les rares propriétaires qui ont essayé de retrouver la trace de la société, certains ont réussi à joindre un conseiller au téléphone. Ce conseiller faisait croire alors au propriétaire que la modification était en cours mais qu'il lui fallait payer plusieurs milliers de dollars de plus. Les rares propriétaires qui ont effectivement reçu le service proposé, se sont aperçus que la modification qu'ils avaient reçue aurait pu être obtenue gratuitement et sans aide.

Connaître la loi

- 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 aux prêts hypothécaires : propriétaires hispanophones victimes

Connaître la loi

- 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.

Déposer plainte

- 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)** œuvre 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 ainsi que des informations complémentaires sur les médiateurs.](#) Pour déposer une plainte, [auprès du département des services bancaires, veuillez consulter le site \[www.ct.gov/dob\]\(http://www.ct.gov/dob\) 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.