

Les fraudes dans les dossiers de location : un phénomène en constante hausse



© 2024 Les Echos Publishing

Selon une étude récente d'Imodirect, les fraudes liées aux dossiers de location ne cessent de croître. En effet, plus d'un dossier sur 5 à Paris (et petite couronne) comporte au moins un élément frauduleux, soit une augmentation de 15 % par rapport aux chiffres fournis dans la même étude réalisée en 2022. Sur le reste du territoire, on dénombre environ 12,1 % de dossiers frauduleux (plus d'un dossier sur 8), contre 10 % en 2022, soit 20 % d'augmentation.

Fait marquant, cette augmentation concerne aussi bien les dossiers des candidats locataires que ceux des garants. Cette pratique, de plus en plus répandue, présente des risques tant pour les bailleurs que pour les locataires. En effet, l'usage de faux peut être sanctionné par une peine d'amende (pouvant aller jusqu'à 45 000 €) et de prison.

La technologie au service de la fraude

L'utilisation d'internet et d'outils d'édition de fichier « PDF » facilite grandement la falsification de documents. Des logiciels tels que Photoshop ou Adobe Acrobat permettent de modifier facilement les mentions figurant sur des documents.

Ainsi, par exemple, avec un scanner et un bon logiciel de retouche photo, il est très facile de transformer un CDD en CDI ou encore de faire faire un bond spectaculaire à son niveau de salaire. Une pratique d'autant plus courante dans les grandes villes, comme Paris, où le marché locatif est particulièrement tendu et où la sélection des locataires est devenue très rude. Pire encore, certains sites internet proposent, pour quelques dizaines d'euros, de fausses fiches de paie avec le nom, la profession et le niveau de salaire désirés.

Toutefois, certaines techniques simples peuvent permettre de démasquer les fraudes les plus évidentes. En croisant les données du dossier, des incohérences entre le taux d'imposition à la source et l'avis d'imposition, par exemple, peuvent être repérées par une simple lecture attentive des documents.

Autre moyen pour découvrir le stratagème : se munir du dernier avis d'imposition du candidat locataire. En se connectant sur www.impots.gouv.fr (service de vérification des avis), le bailleur pourra, après avoir entré le numéro fiscal et la référence de l'avis d'imposition du locataire, avoir accès à un affichage synthétique des données figurant sur l'avis (nombre de déclarants, situation de famille, revenu brut global...). Ainsi, par comparaison, le bailleur pourra déterminer si le candidat est fiable ou non.