

Comité Francoitalien du Notariat LP

info@cfinot.eu - <http://www.cfinot.eu>

XXIV Congresso

Genova, 19 - 21 ottobre 2007

La garantie du notaire à l'accès au crédit

L'epidemia delle frodi ipotecarie

Scott BROSHEARS, Agente Speciale FBI, Coordinatore della Sezione Frodi Ipotecarie presso il quartier generale FBI, Washington

Eliana MORANDI, Notaio in Manzano, Componente del Gruppo di Studio di Analisi Economica del CNN

Ugo Bechini

Nous allons à présent établir notre connexion avec les États-Unis ; mais avant tout je souhaiterais vous présenter Mme Eliana Morandi. Mme Morandi est notaire de droit civil ; auparavant, elle enseignait le Droit à l'Université d'État de Trieste. J'aimerais d'ailleurs la féliciter tout particulièrement car, il y a quelques jours à Madrid, lors du Congrès mondial des notaires, elle a été élue membre du Conseil Permanent, c'est-à-dire qu'aujourd'hui, elle fait partie de l'élite des notaires, et ce à juste titre. Elle va à présent nous présenter M. Scott Broshears, agent spécial et superviseur au FBI. Eliana, je vous laisse la parole.

Mme Morandi :

Bonjour mesdames, messieurs, chers amis et chers collègues. Je suis très heureuse de me trouver ici aujourd'hui à Washington D.C. au quartier général du FBI, 935 Pennsylvania Avenue. Je suis en compagnie de M. Scott Broshears, à qui je demanderais de se présenter. Merci, M. Broshears.

M. Scott Broshears :

Bonjour à vous tous également. C'est encore le matin à Washington, mais je suis heureux de me trouver ici. Je préférerais effectuer cette présentation en personne, ce qui serait d'ailleurs probablement techniquement bien plus simple. Je travaille à la Section chargée de la criminalité financière ici à Washington, en tant que coordinateur du programme de lutte contre les fraudes hypothécaires. Mon travail consiste essentiellement à suivre les enquêtes en ce domaine afin de faire le point sur le travail réalisé à travers tous les États-Unis et de communiquer ces informations à nos responsables pour que nous puissions agir et prendre les mesures qui nous semblent essentielles dans le cadre de ce programme.

Mme Morandi :

M. Broshears, depuis combien de temps travaillez-vous pour le FBI et en particulier au sein de la Section chargée des fraudes hypothécaires ou en tant qu'enquêteur en ce domaine ?

M. Broshears :

Cela fait maintenant quinze ans que je travaille pour le FBI. J'ai une formation de comptable et, depuis quatre ou cinq ans environ, la plupart de mes enquêtes concernent donc la criminalité en col blanc, essentiellement celle concernant les fraudes bancaires et hypothécaires ; voilà à peu près un an que je travaille dans le cadre de ce programme de lutte contre les fraudes hypothécaires.

Mme Morandi :

M. Broshears, la fraude hypothécaire est un sujet d'une actualité brûlante aux États-Unis. Nous aimerions savoir quel est l'impact de ce problème et de quels chiffres vous disposez à ce propos, et ce, bien évidemment en fonction de votre propre expérience.

M. Broshears :

Très bien. Nous allons lancer les diapos et, tout au long de la présentation, nous passerons en revue quelques chiffres et je vous en donnerai la clé au fur et à mesure. J'ai ici toute une série de diapos concernant le travail du FBI aux États-Unis. Voici l'aigle américain.

Mme Morandi :

Ugo, il va falloir un certain temps pour que les diapos commencent à défiler ; je demanderai donc un peu de patience.

M. Broshears :

Nous travaillons dans la Section de criminalité financière, au sein de l'unité chargée de la répression de la criminalité économique. Nous nous occupons de sujets tels que les fraudes bancaires et hypothécaires, ainsi que les infractions en matière de faillite et le blanchiment d'argent. Je m'occupe plus particulièrement de questions relatives aux hypothèques, et comme vous pouvez le voir sur cette diapo, on assiste aujourd'hui à une véritable crise dans ce domaine. J'avais ajouté un point d'interrogation, mais je vais le supprimer car il s'agit aujourd'hui d'un fait avéré.

Mme Morandi :

Il s'agit donc d'une crise qui se précise.

M. Broshears :

Exactement.

Mme Morandi :

À présent, vous allez pouvoir nous donner quelques chiffres.

M. Broshears :

Cette diapo vous montre qu'aux États-Unis les institutions financières ont l'obligation de remplir ce que nous appelons un « Suspicious Activity Report » – ou SAR (rapport relatif à des activités suspectes) ; cela s'applique à tout type de banque ou de société de crédit hypothécaire, celles-ci étant généralement soutenues par l'État, généralement sous la forme de sociétés assurées par le gouvernement fédéral. Chaque fois qu'elles se trouvent confrontées à une quelconque activité suspecte, elles ont l'obligation d'en faire rapport au gouvernement ; nous collectons et analysons ensuite ces données, puis nous décidons, en fonction de ces analyses, sur quoi, essentiellement, doivent porter nos investigations.

Mme Morandi :

La croissance de telles activités est donc particulièrement grave.

M. Broshears :

Oui, tout à fait ; depuis la mise en œuvre de cette nouvelle procédure en 2003, nous avons reçu quelque 6 936 rapports d'activités suspectes concernant des fraudes hypothécaires. En ce qui concerne la première partie de l'année 2007, c'est-à-dire jusqu'au 30 septembre, nous en avons reçu 46 717. Une autre catégorie concernée, ce sont les fausses déclarations ; or celles-ci concernent également parfois les fraudes hypothécaires. Il peut s'agir de documents bancaires falsifiés, d'informations fausses ou trompeuses concernant des prêts ou tout autre type de fausses déclarations reçues par les institutions financières. Nous parlons ici de 28 692 infractions ou activités suspectes supplémentaires liées aux fraudes hypothécaires. Vous pouvez voir leur augmentation ici, également depuis 2003 : elles sont passées de 4 500 cette année-là à près de 30 000 en 2007.

Mme Morandi :

Nous constatons donc un taux d'augmentation quasiment similaire pour les fausses déclarations et les fraudes hypothécaires ; nous y reviendrons plus tard. En termes de dommages et de pertes, quelles précisions pourriez-vous nous apporter ?

M. Broshears :

Bien. Cette diapo vous donne une idée du montant des pertes de 2003 à 2007. En réalité, ces chiffres ne sont pas aussi précis que nous le souhaiterions. Comme vous pouvez le constater, nous avons assisté à une baisse relative en 2007. Mais aujourd'hui elles s'établissent encore à quelque 813 millions de dollars. Le problème, c'est que lorsqu'une banque ou une institution financière nous communique un SAR, elle ne connaît pas encore le montant total de ses pertes. Ainsi, et même si elles remplissent ce rapport, étant donné qu'elles n'ont pas encore vendu les biens concernés, elles inscrivent 'zéro dollar', ce qui ne donne pas une idée très précise des pertes qu'elles ont subies. Mais comme vous le voyez, il avoisine le milliard de dollars, d'autant plus que toutes les banques et toutes les sociétés de crédit immobilier ne sont pas soumises à cette obligation de communiquer de rapports d'activité suspecte. Tel est en particulier le cas de

certaines courtiers d'hypothèques et autres sociétés de crédit hypothécaire. C'est là un problème sérieux, qui réduit d'environ 50% le nombre de rapports que nous serions à même de recevoir.

Mme Morandi :

On peut donc dire que pour le FBI, il s'agit d'un problème qui ne cesse de croître, ce que confirment d'ailleurs les chiffres.

M. Broshears :

Tout à fait. D'ailleurs, en ce qui concerne la fraude hypothécaire, certaines sources au sein du secteur évoquent plutôt pour 2006 un montant dépassant les 4 milliards de dollars.

Mme Morandi :

Quatre milliards de dollars ! C'est une somme considérable ! Sur quel montant portent actuellement vos investigations ?

M. Broshears :

La diapo que vous voyez actuellement l'estime à 4 milliards. En ce qui concerne les affaires sur lesquelles enquête le FBI, et même si nous ne disposons pas de chiffre exact, nous pouvons évaluer les pertes à environ un milliard de dollars, juste pour les fraudes hypothécaires.

Mme Morandi :

Avez-vous d'autres chiffres à nous montrer ?

M. Broshears :

Oui, la diapo suivante concerne les enquêtes menées par le FBI en ce domaine. En 2003, elles étaient au nombre de 436. Au 30 septembre de cette année, 1 210 enquêtes étaient ouvertes, concernant l'ensemble du pays. Il s'agit donc d'une augmentation de 50%, le nombre des enquêtes étant passé de 818 à 1 200 en une seule année.

Mme Morandi :

Très bien M. Broshears, nous pourrions maintenant peut-être passer à un certain nombre d'autres questions que j'aimerais vous poser. Vous nous avez expliqué que les informations fausses et trompeuses, les fausses déclarations et les faux en écriture constituent des éléments quasiment toujours présents dans le cas de fraude hypothécaire, n'est-ce pas ? Selon vous, l'utilisation de l'informatique, qui permet d'entrer plus facilement des données non vérifiées, pourrait-elle avoir joué un rôle quant à la forte augmentation de ce type de criminalité et en particulier en ce qui concerne les fraudes ?

M. Broshears :

Oui, il est certain que tout cela a joué un rôle important dans certains cas, et cela de diverses façons. Primo, l'Internet permet à certaines personnes de se procurer plus facilement des documents falsifiés et de trouver des complices pour organiser une fraude hypothécaire. Par exemple, sur le web, certaines sociétés proposent de faux relevés bancaires, de fausses déclarations d'impôt et peuvent même aller jusqu'à créer des emplois fictifs, assortis d'un numéro de téléphone que n'importe quelle institution financière pourra contacter aux fins de vérification. L'Internet grouille donc de personnages en mesure de vous aider à organiser une fraude hypothécaire. D'autre part, et même s'il n'existe aucune étude qui en précise les effets, alors que de plus en plus de personnes lancent leurs sociétés et font de la publicité sur l'Internet, cela ne fait que renforcer d'autant la concurrence ; de ce fait, il devient plus facile d'obtenir des crédits et, éventuellement, également plus facile pour certains individus engagés dans des activités de fraude hypothécaire de mettre en œuvre leur escroquerie.

Mme Morandi :

On peut donc dire que ce moindre contrôle exercé sur les données qui sont entrées, plus le fait que l'Internet permette d'introduire plus facilement des données falsifiées dans un système, ont tous deux joué un rôle important...

M. Broshears :

Tout à fait. Je n'irai quand même pas jusqu'à dire que les institutions financières facilitent la fraude, mais il est évident le nombre de fraudes a suivi la même courbe de croissance que celui des crédits de toutes espèces qui sont proposés.

Mme Morandi :

Nous pouvons à présent examiner les causes de cette situation. Pensez-vous que l'augmentation de la pression concurrentielle sur le marché, et en particulier sur le marché des crédits, a en quelque sorte contraint les acteurs du secteur à assouplir leurs conditions d'emprunt ?

M. Broshears :

Ce n'est peut-être pas exactement le cas mais, vous savez, je ne suis pas un expert en la matière. Ce que je sais par contre, c'est qu'auparavant il fallait bien plus de temps pour qu'une demande de crédit soit acceptée. Cette poussée de la concurrence et le boom qu'a connu le marché ont fait que les acteurs sectoriels ont été contraints de traiter leurs dossiers plus rapidement. Je suis même certain que, parfois, les prêteurs ou autres acteurs sectoriels n'ont pas respecté les procédures comme ils l'auraient dû ; ou bien encore, celles-ci n'étaient-elles peut-être pas assez correctement établies, ce que démontre de toute façon le fait que des fraudes se produisent.

Mme Morandi :

Pourriez-vous nous préciser qui sont les responsables de ces fraudes hypothécaires ?

M. Broshears :

Un vaste pourcentage de ces fraudes est le fait de professionnels, c'est-à-dire de personnes travaillant au sein du secteur, parfois depuis de longues années ; certains sont devenus plus gourmands, d'autres étaient déjà habitués à de tels agissements, ne traitant initialement que de petites sommes et, du fait de passer inaperçus, ils sont devenus plus ambitieux ; il s'agit également quelquefois de personnes étrangères au secteur, que vous associeriez davantage à l'image d'escrocs, voire de gangsters, à la recherche d'une fraude à réaliser.

Mme Morandi :

Par professionnels, vous entendez donc les courtiers d'hypothèques, les « title agents »...

M. Broshears :

J'entends par là toute personne qui travaille dans le secteur hypothécaire, que cela soit les courtiers, les agents immobiliers, les experts, les fondés de pouvoir ou les employés d'institutions financières.

Mme Morandi :

C'est à dire toute personne pouvant agir en tant qu'intermédiaire et associé direct du prêteur, c'est bien cela ?

M. Broshears :

Exactement.

Mme Morandi :

Il s'agit donc de personnes qui sont en principe responsables de contrôler les données qui sont rentrées, n'est-ce pas ?

M. Broshears :

Exact.

Mme Morandi :

Ce qui signifie que les falsifications, les fausses déclarations et les faux en écriture sont passés entre leurs mains, soit parce qu'ils sont complices des fraudeurs soit parce qu'ils participent activement au délit.

M. Broshears :

Les personnes qui travaillent dans le secteur en connaissent évidemment les points faibles et les failles, et savent en tirer parti. C'est sans doute parce qu'ils sont en mesure de frauder sans se faire prendre qu'ils le font ; voilà où est le nœud du problème aujourd'hui.

Mme Morandi :

Ainsi la pression concurrentielle oblige-t-elle parfois les prêteurs à confier leurs procédures d'obtention de crédits à des sous-traitants qui peuvent détourner le système, ne pas vérifier ce qu'ils devraient ou bien encore qui contribuent eux-mêmes à falsifier les données introduites dans le système pour l'obtention du prêt. C'est bien cela ?

M. Broshears :

Je pense que ces différents facteurs sont bien à prendre en compte et que même si les institutions financières peuvent procéder aux mêmes contrôles que ceux qu'elles pratiquent depuis des années, certaines ont appris à les connaître et savent comment détourner le système. Comme je le disais tout à l'heure, auparavant on appelait directement un employeur pour vérifier

que telle personne travaillait bien pour lui mais aujourd'hui, on risque de tomber sur quelqu'un qui prétend être son employeur. Ainsi l'on n'effectue pas suffisamment de recherches sur la personne contactée pour avoir plus d'informations sur le statut et le salaire de l'emprunteur. Cela suffisait peut-être autrefois mais aujourd'hui il faut aller plus loin car ce type de contrôle n'est plus fiable.

Mme Morandi :

Actuellement, il existe environ 53 000 sociétés de courtage aux États-Unis ; elles emploient plus de 400 000 employés. Selon les enquêtes que vous avez menées, ce sont ces personnes là qui dans environ 80% des cas participent à des opérations frauduleuses, n'est-ce pas ?

M. Broshears :

Exact.

Mme Morandi :

Vous nous avez donc parlé de l'impact direct de la fraude hypothécaire sur le système, que vous évaluez, en ce qui concerne les pertes, à environ 4 milliards de dollars. Par contre, selon vous, existe-t-il un lien entre (interruption ... ah oui, est-ce que vous voyez une diapo qui... ? Ah, excusez-nous, nous avons un petit problème... technique). Pensez-vous que ce type de, je veux dire, ne pensez-vous pas que ces fraudes hypothécaires impliquant des faux en écriture et des procédures biaisées ont pu contribuer à la multiplication de crédits hypothécaires à risque ou subprimes ? Je dis ça du fait que, dans les documents du FBI, les cessations de paiement précoces, c'est-à-dire les défaillances et les remboursements tardifs, sont considérées comme des indicateurs fiables de fraude hypothécaire. En même temps, le plus grand nombre de défaillances précoces concernent les subprimes. Selon vous, est-ce bien le cas ?

M. Broshears :

Écoutez, je considère que c'est là un des nombreux boulevards permettant à la fraude au crédit hypothécaire de se développer ; d'ailleurs au cours de ces cinq dernières années le marché des subprimes a pris une ampleur considérable proposant des produits permettant aux emprunteurs d'obtenir plus facilement des crédits, ce qui a eu un effet très positif. Mais en même temps, je pense que toute nouveauté offre aux fraudeurs potentiels de nouvelles opportunités de tricherie. Cela les encourage. De nouveaux produits ont été proposés sur le marché et ceux qui en étaient à l'origine ne se doutaient probablement pas que les fraudeurs allaient en tirer parti. Et c'est pourtant bien ce qu'il s'est passé dans certains cas. Lors de nos investigations, et vous savez qu'elles sont très approfondies dans le domaine des emprunts subprimes, nous avons été témoins d'un grand nombre de fraudes, tout comme dans le domaine des emprunts conventionnels. Tout dépend également du lieu concerné. Un marché situé dans une zone urbaine en difficulté sera presque toujours plus exposé à la criminalité. Pourtant, certaines affaires concernent également les quartiers les plus chics de Los Angeles, dont les villas valent des millions de dollars et où la fraude au crédit hypothécaire est pratiquée au moyen d'outils de crédit conventionnels. Les subprimes ne constituent donc rien d'autre qu'une nouvelle avenue que les fraudeurs peuvent emprunter.

Mme Morandi :

Étant donné que l'une des méthodes de fraude en ce domaine concerne les saisies en réalisation de garantie, il me semblait que le marché des subprimes était probablement davantage exposé aux risques de fraude car, en ce qui concerne le marché immobilier de luxe, les gens sont plus conscients et plus prudents. Dans les affaires de saisies courantes qui touchent des familles normales, je dirais que les emprunteurs subprime sont les plus exposés.

M. Broshears :

Tout à fait. Nous commençons déjà à enquêter sur certaines escroqueries aux saisies et cela commence à poser problème. Mais, ici aussi vous trouverez des escrocs qui, au moment où le nombre de saisies augmente, ont mis sur pied des systèmes pour profiter de certaines personnes sur le point de perdre leur maison. Quelqu'un profite de la situation pour leur soutirer de l'argent, voire même vont jusqu'à extorquer une institution financière dans le même temps.

Mme Morandi :

Quelques explications pour nos amis italiens et français : une saisie de bien hypothéqué est une procédure qui est lancée lorsqu'un emprunteur ne rembourse plus son crédit. Aux États-Unis, en 2006 et 2007, leur nombre a connu une très forte augmentation. Le problème est qu'entre 2000 et 2005, les prix de l'immobilier ont monté en flèche mais qu'à partir de 2005 le marché a

commencé à se retourner, ce qui était le signe que la valeur des habitations était effectivement surévaluée ; c'est à partir de là que la bulle immobilière a commencé à éclater. Je me posais cette question, M. Broshears : Quand les prêteurs hypothécaires ont commencé à introduire dans le système des valeurs surestimées afin de permettre à leurs clients d'obtenir des crédits - des personnes qui autrement n'auraient pas pu accéder au marché du crédit ni au marché subprime - n'ont-ils pas également contribué, inconsciemment peut-être, à faire gonfler artificiellement le prix de l'immobilier en annonçant des valeurs exagérées. Ainsi les emprunteurs étaient-ils en mesure d'obtenir des crédits qu'ils n'auraient pas pu obtenir autrement et en même temps ils pouvaient gagner davantage en revendant les hypothèques sur le marché secondaire. Ne pensez-vous pas que ces fausses estimations de la valeur réelle de leurs maisons ont également eu une incidence ?

M. Broshears :

Oui, il est certain que le fait de recourir à de fausses estimations leur permettait également de gagner beaucoup et de pratiquer leur fraude hypothécaire. C'est ce qui s'est passé à un niveau relativement peu élevé, celui des courtiers, des fondés de pouvoir, des experts, et parfois même au simple niveau de l'acquéreur et du vendeur ; certains se sont rendus coupables de fraude en tirant avantage du système et des autres acteurs, du simple fait de l'extrême activité d'un marché en pleine expansion et de pouvoir justifier d'estimations excessives. Par contre, il est difficile de dire précisément qui était au courant de quoi et quel en a été l'effet global.

Mme Morandi :

Tout à fait. Je pense en effet que les prix de l'immobilier sont montés en flèche du simple fait de la forte demande mais également parce que les emprunteurs et les biens immobiliers n'ont pas été soumis à des estimations fiables.

M. Broshears :

Oui, mais les prix ne cessaient d'augmenter et tout le monde se précipitait pour acheter dans la crainte de les voir grimper davantage dès le lendemain. Ainsi aux États-Unis, dans certaines régions, jusqu'à 40% des achats de maisons étaient le fait d'investisseurs ; parfois, ceux-ci les achetaient alors qu'elles étaient encore en chantier, et une fois terminées les revendaient plus cher que le prix d'achat initial ; d'autres encore achetaient une maison, la louaient pendant un an, puis la revendaient en réalisant un coquet bénéfice.

Mme Morandi :

L'on peut donc dire qu'il n'existait aucune mesure de contrôle. Tout se passait entre des gens qui, la plupart du temps, ne se rencontraient jamais.

M. Broshears :

Oui, bien souvent. Certains gérants de sociétés ont même directement profité sur le dos d'investisseurs ; nous en avons ainsi découvert certaines dont la publicité affirmait : « Achetez cette maison. Nous nous en occuperons et la louerons pour vous. ». Techniquement parlant, il s'agissait là quasiment d'un vol d'identité. Mais, les gérants faisaient passer leur escroquerie pour un véritable investissement : au bout d'un an ou deux, vous revendrez la maison, vous gagnerez de l'argent et nous en tirerons une plus-value. Parfois, ils attendaient un peu plus longtemps afin de tirer le meilleur parti de leur plan.

Mme Morandi :

L'Internet a certainement rendu bien plus facile le vol d'identité, et ce de mille façons différentes.

M. Broshears :

L'Internet a effectivement été utilisé dans nombre de cas, aussi bien par le biais de publicités que de la recherche d'investisseurs, et cetera.

Mme Morandi :

Il est également arrivé que, dans le cadre de fraude au crédit hypothécaire, certaines personnes aient cédé leur maison tout en croyant ce qu'on leur disait, par exemple qu'il ne s'agissait que d'un simple refinancement.

M. Broshears :

Oui. Nous avons même vu certaines affaires où un propriétaire incapable de rembourser son hypothèque et sur le point de perdre sa maison était abordé par une personne qui lui proposait un « plan de secours » en lui affirmant : « Nous pouvons refinancer votre emprunt. Vous pourrez rester dans les murs pendant un an et voir vos échéances réduites, etc. » Mais en réalité, le propriétaire ne faisait que lui céder ses droits, revendait sa maison à un étranger et,

techniquement, en devenait simple locataire. Puis, à un moment donné, l'escroc parvenait généralement à obtenir une meilleure estimation et tout en profitant financièrement du logement, il trouvait un homme de paille ou recourait à un vol d'identité pour racheter la maison, pour la remettre plus tard en vente par jugement hypothécaire. Après avoir exploité le malheureux propriétaire, ce dernier se retrouvait à la rue.

Mme Morandi :

Je suis surpris d'apprendre que quelqu'un pourrait signer un acte de vente sans comprendre ni s'apercevoir qu'il est en train de céder sa maison, parfois sans contrepartie, plutôt que...

M. Broshears :

Je pense que dans certains cas, la victime ne réalise pas qu'elle est en train de vendre sa maison ; parfois, elle en est tout à fait consciente, mais considère qu'elle n'a pas le choix. Peut-être lui a-t-on promis que dans un an, elle vaudrait bien plus et qu'elle pourrait la racheter.

Mme Morandi :

Pourtant, le courtier d'hypothèques n'a-t-il pas une obligation fiduciaire d'agir dans le meilleur intérêt de ses clients ? Malheureusement, et à la seule exception de la Californie, il semble n'exister aucune obligation fiduciaire d'agir en ce sens et d'expliquer clairement les choses à son client.

M. Broshears :

Techniquement parlant, cela devrait pourtant être le cas. Agir dans le meilleur intérêt des clients fait partie de leur travail et il y a bien fraude s'ils leur mentent en leur communiquant de fausses informations et des faux en écriture.

Mme Morandi :

Les courtiers d'hypothèques ne sont-ils pas soumis à de strictes réglementations ?

M. Broshears :

Non, pas du tout. C'est sans doute les personnes les moins régulées au sein du secteur hypothécaire. Dans certains États, la réglementation fédérale ne s'applique pas, mais uniquement celle de l'État lui-même ; d'ailleurs, il y a un ou deux ans à peine, certains États ne disposaient d'absolument aucune réglementation en la matière.

Mme Morandi :

N'importe qui pouvait s'installer et se prétendre courtier d'hypothèques ?

M. Broshears :

Oui, il suffisait de louer un local, de l'aménager, d'y placer son enseigne et de partir à la recherche de clients.

Mme Morandi :

À ce propos, vous m'avez parlé d'une affaire très intéressante, et j'espère que nous pourrons y revenir à la fin de notre discussion. Mais à propos de ce que nous disions, parmi les professionnels, vous avez également cité les « title agents » : vous êtes-vous déjà occupé ou vous occupez-vous d'affaires de fraude immobilière impliquant ce type d'agents ou bien encore des « title companies » ?

M. Broshears :

Oui, l'une des toutes nouvelles escroqueries consiste à ouvrir une « title agency » puis de s'arranger pour voler « virtuellement » une maison. Disons que je travaille à domicile, que je détiens quelques biens ; le title agent signe de faux documents selon lesquels je vendrais ma maison à un tiers, vole une identité et traite le dossier sous un faux nom, demande un crédit de 500 000 dollars et le soumet à une institution financière. Si celle-ci lui donne son feu vert et lui octroie ces 500 000 dollars, l'agent se débrouille pour obtenir cinq ou six autres crédits de la même façon puis ferme boutique et disparaît dans la nature. Il aura ainsi empoché quelques millions de dollars. Quelques mois plus tard, un employé de l'institution financière me contacte pour me demander pourquoi je n'ai pas commencé à verser de mensualités ou alors s'adresse à la personne à laquelle j'aurais prétendument cédé ma maison. En apprenant que j'y vis toujours et que je ne l'ai jamais vendue, il comprend que son institution ne récupérera jamais l'argent prêté.

Mme Morandi :

Étonnant ! Cela semble effectivement bien simple de faire des faux titres de propriété, oui vraiment bien simple pour ces « title agents ».

M. Broshears :

Vous m'avez déjà expliqué comment les choses se passent dans votre pays. Comme vous le voyez, il est probablement bien plus facile de faire des faux en écriture ici, aux États-Unis. C'est sans doute un problème que nous devrions prendre un peu moins à la légère.

Mme Morandi :

Avez-vous établi des contacts avec d'autres juridictions pouvant être exposées au même type de problèmes auxquels vous êtes vous-même confronté dans le domaine des fraudes hypothécaires et immobilières ? Je parle d'autres pays.

M. Broshears :

Non, je me suis uniquement rendu au Canada, à Toronto, où se produit le même type d'escroquerie immobilière. J'ignore si leur réglementation diffère beaucoup de la nôtre, mais le Canada est très proche des États-Unis et en subit pas mal d'influences – en bien et en mal. Il s'agit probablement là d'une mauvaise influence !

Mme Morandi :

Est-ce nous pouvons passer à d'autres diapos ? Nous allons à présent voir une affaire très intéressante avec M. Broshears, mais si auparavant quelqu'un a des questions...

Participant :

Continuez, Eliana.

Mme Morandi :

Je pense que l'on pourrait donc résumer les choses de la façon suivante. Dites-moi si je me trompe : vous avez démontré que, dans le cas de fraude hypothécaire, on retrouve quasiment toujours les mêmes éléments : informations fallacieuses, fausses déclarations et faux en écriture. En outre les professionnels du secteur s'y trouvent très souvent impliqués. Le préjudice pour le système a été considérable et tout cela a également été facilité par l'Internet. Nous allons à nouveau retrouver tous ces éléments dans l'affaire que M. Broshears va à présent évoquer et qui a très récemment fait l'objet d'une enquête de la part du FBI, une affaire particulièrement intéressante.

M. Broshears :

Il s'agit d'une enquête que le FBI a finalement pu clore en 2006. L'affaire concernait une société de crédit hypothécaire du Colorado, l'Amerifunding. Elle était dirigée par un homme du nom de Gerald Small qui résidait dans la banlieue de Denver au Colorado. En dépit de son nom, Small voyait les choses en grand. Small n'avait rien de remarquable mais il habitait dans un État où l'activité de courtier d'hypothèques était très peu réglementée. Un beau matin, il décida d'en profiter et de se lancer dans ce type d'activité. Il créa sa propre société, se lança dans le crédit hypothécaire mais le seul problème c'est que les biens immobiliers en question n'existaient pas ! Chaque dossier qu'il établissait était frauduleux. Il inventait des biens qui n'existaient pas. Deux banques lui avaient accordé des lignes de crédit, ce que nous appelons ici des 'warehouse loans'. Essentiellement un compte 'warehouse', c'est une ligne de crédit qui vous permet de prêter de l'argent à quelqu'un – son courtier par exemple – en vue de rembourser un crédit immobilier. Celui-ci s'adresse ensuite à une société de crédit hypothécaire qui accepte de racheter votre emprunt. En procédant ainsi, il arrivait à répéter la même opération une dizaine de fois, empochant 100 000 dollars sur chacune, et utilisait une petite partie de cet argent pour rembourser les mensualités pour les emprunts qu'il venait d'obtenir. En général, dans le cadre d'un compte 'warehouse' le remboursement s'effectue en trois mois environ. Ainsi, une fois les trois mois écoulés, il procédait à une autre opération, obtenait encore de l'argent, ce qui lui permettait de rembourser les anciens emprunts ; il s'agissait donc d'un abus de confiance semblable à l'escroquerie au chèque, sauf que l'on a affaire ici à des crédits hypothécaires.

Il inventait ainsi des biens immobiliers imaginaires et créait de fausses identités, puis s'en servait pour emprunter de l'argent sur sa ligne de crédit. Small avait également des complices, des gens qui l'aidaient dans ses malversations ; ils se remplissaient tous les poches et vivaient dans le luxe. Mais un beau jour les banques et les fournisseurs de 'warehouse accounts' ont pensé qu'il leur faudrait un peu plus de garanties et ont exigé un descriptif des biens immobiliers en question ainsi que des pièces d'identité des personnes auxquelles elles prêtaient de l'argent.

Small publia alors une petite annonce dans les journaux, une offre d'emploi de comptable, prétextant avoir besoin de ses services pour l'épauler dans ses activités ; il proposait un salaire annuel de 100 000 à 120 000 dollars, ce qui faisait pas mal d'argent, d'autant plus qu'aucune expérience n'était exigée du candidat. Bien sûr, il reçut un grand nombre de réponses et de

nombreuses personnes se présentèrent, lui laissant leurs coordonnées personnelles ainsi qu'une copie de leur pièce d'identité (permis de conduire). Ainsi disposait-il à la fois de leur numéro de sécurité sociale et de leur date de naissance. Évidemment, il n'embaucha personne mais, au cours des mois suivant, il se servit de l'identité de 47 candidats pour obtenir des crédits en leur nom. Et tout cela lui a rapporté quelques millions de dollars.

Il eut encore une autre idée : il chercha des investisseurs, annonça qu'il était en train d'acheter des biens immobiliers et leur proposait de verser 3 ou 4 000 dollars en tant que co-investisseurs. Encore une opération juteuse pour notre courtier véreux ! Il leur tenait le discours suivant : « Je vais louer cette maison en votre nom ou bien, si vous préférez, nous pourrions la garder un ou deux ans puis la revendre avec une belle plus-value. La seule chose que vous ayez à faire est de l'acheter et de signer ces documents. » Ainsi est-il parvenu à bernier des gens à travers tous les États-Unis !

Finale­ment, au mois de mars 2004, nous avons obtenu un mandat de perquisition, à la suite de quoi nous avons saisi tous ses biens. Il était propriétaire d'un jet de 20 places, de six automobiles et de pas mal de biens immobiliers. Nous en avons saisi la totalité. Le 6 mars 2006, il a finalement été condamné à 101 mois de prison, c'est-à-dire à environ huit ans ; dans cette affaire, l'État fédéral a perdu plus de 37 millions de dollars. La valeur des biens saisis atteignait environ 12 millions de dollars, c'est-à-dire que nous sommes encore loin du compte.

Mme Morandi :

Cette affaire est intéressante à plus d'un titre et avant tout parce que c'est une parfaite synthèse de tous les éléments que vous avez évoqués dans le cadre de la fraude hypothécaire : vol et falsification d'identité, estimations exagérées, tout ceci l'œuvre d'un professionnel fort peu scrupuleux. Malheureusement c'était un professionnel, et en tant que tel il aurait dû offrir aux prêteurs et aux emprunteurs la sécurité et la certitude requises par le système ; cela a créé pas mal de problèmes, un gros préjudice pour le système – heureusement partiellement récupéré – mais je me demande combien d'autres affaires resteront ignorées.

En même temps, et pour revenir à ce que nous disions plus tôt, il avait énormément surévalué les maisons, comme dans le cadre d'autres affaires pas aussi profitables ; ainsi, au moment où les prêteurs se sont présentés pour les saisir, ils se sont aperçus que le prix annoncé ne correspondait pas à la réalité. En outre, cela affectera le prix des autres maisons situées dans le même quartier, ce qui aura un effet négatif sur l'ensemble du marché immobilier.

M. Broshears :

Exactement.

Mme Morandi :

Ainsi, la fraude hypothécaire qui, initialement, contribuait en quelque sorte à gonfler la bulle immobilière, semble avoir aujourd'hui un effet extrêmement pervers. Qu'en pensez-vous ?

M. Broshears :

C'est-à-dire que ces saisies et ces défauts de paiement expliquent en partie la raison pour laquelle le marché est en crise ; de toute évidence, l'offre est bien supérieure à la demande du fait qu'il y a un bien plus grand nombre de maisons sur le marché. Il y a également des saisies, d'où une crise du prix d'offre. De ce fait, le marché ne crée plus de nouvelles maisons et le prix d'offre va continuer de baisser. En outre, il se peut que vous habitiez dans un quartier où des maisons sont saisies. N'oublions pas que dans certains quartiers sur 200 maisons, 50 peuvent être sous l'effet d'une procédure de saisie. Dans ce cas, il est évident que vous allez avoir le plus grand mal à vendre votre maison. Sa valeur va baisser énormément du fait de la concurrence que créent toutes ces saisies ; de plus, ces habitations ne sont pas entretenues, ce qui va d'autant faire baisser les prix immobiliers dans votre quartier.

Mme Morandi :

Outre tous ces effets néfastes, l'emprunteur moyen sera également affecté.

M. Broshears :

Exactement.

Mme Morandi :

En tant qu'emprunteur moyen, le prix de ma maison risque certainement de...

M. Broshears :

Oui, son prix va baisser surtout si vous l'avez achetée il y a deux ans, lorsque les prix étaient au plus haut. Actuellement, il vous est impossible de la vendre à moins de subir une perte probablement énorme.

Mme Morandi :

Les données publiées il y a deux jours par le FMI, dont j'ai lu le compte-rendu dans 'Sole 24 Ore' - notre plus important quotidien financier et économique - alors que je me rendais à Washington, sont le parfait reflet de ce dont nous sommes en train de parler. L'article parlait de la chute des prix de l'immobilier et de ses effets sur l'économie, potentiellement très dommageables pour le pays. De plus, s'il est vrai qu'aux États-Unis, de 30 à 70% des fraudes hypothécaires concernent les subprimes et les hypothèques frauduleuses, comme l'indique le rapport du FBI, cela signifie que, globalement, elles ont eu un effet extrêmement dommageable sur l'économie. Un effet sans doute imprévu mais pourtant désormais bien réel.

M. Broshears :

Il est difficile d'en déterminer l'ampleur, mais une chose est sûre, le secteur hypothécaire traverse une bien mauvaise passe. Il est difficile de dire avec exactitude quel rôle exact la fraude hypothécaire a joué dans la crise, mais toutes deux semblent effectivement liées. C'est-à-dire que pour ma part je ne peux pas préciser quelle est l'ampleur du problème ni dans quelle mesure il contribue à la crise, mais il en constitue certainement un facteur important.

Mme Morandi :

OK. Quant à moi, je me pose encore une question. Quelles mesures conviendra-t-il de prendre ? Ou plutôt, laissez-moi vous poser deux autres questions. La première est la suivante : comment le FBI traite-t-il ce problème ? Je sais que vous vous êtes sérieusement occupés de la question bien avant que les médias ne s'en emparent et je suis donc convaincue que vous avez fait et que vous continuez de faire du bon travail dans ce domaine. Pouvez-vous nous en parler ?

M. Broshears :

Bien. En ce qui concerne le FBI, ce que nous essayons de faire c'est de traiter le problème de la fraude hypothécaire. Pour ce faire, nous avons constitué des groupes d'intervention au sein même de nos bureaux locaux, bien qu'en général ceux-ci ne disposent que d'un ou deux agents chargés de ce problème particulier. Par contre, nous pouvons également collaborer avec les autorités locales et celles des États concernés, ainsi qu'avec l'ensemble des administrations pertinentes, par exemple le Service des impôts (Internal Revenue Service) ou celui du Logement et du Développement urbain, dont c'est également le domaine de compétence. Nous sommes ainsi en mesure de constituer des équipes communes voire même de travailler avec des spécialistes locaux dans la mesure où ils peuvent nous aider et nous informer quant aux problèmes existants et à la meilleure façon de les aborder. Nous comptons ainsi 25 agents de terrain, travaillant au sein de ces groupes d'intervention ou groupes de travail.

Nous sommes également en train de développer des programmes de formation pour que nos agents puissent s'y retrouver dans les affaires de fraudes hypothécaires, en comprendre les implications, déceler les failles et ainsi lutter de façon plus efficace.

Nous menons actuellement plusieurs opérations secrètes dans certaines villes, à partir d'informations issues des rapports SAR. Nous savons qui sont les responsables mais il est parfois difficile de prouver leur implication car ils s'arrangent toujours pour en rejeter la responsabilité sur d'autres. Ils prétendent n'être au courant de rien. C'est d'ailleurs pour cela que nous préférons utiliser des agents infiltrés. Ainsi, lors d'enquêtes sur des personnes responsables de fraude hypothécaire, nous serons à même d'obtenir des preuves plus solides et substantielles.

Mme Morandi :

Pensez-vous que la réglementation sera renforcée et, selon vous, quelles mesures prendront les États-Unis ?

M. Broshears :

De nombreux États développent leur propre législation en la matière, et de ce fait il leur devient plus facile d'engager des poursuites. Le gouvernement fédéral, quant à lui, est en train de reconsidérer les réglementations en vigueur et pourrait nous octroyer des fonds supplémentaires dans le cadre de la lutte contre la fraude hypothécaire. Nous essayons d'attaquer le problème par les deux bouts, de meilleures réglementations et, éventuellement, un travail au niveau de la criminalité elle-même.

Mme Morandi :

J'ai constaté que plusieurs États ont émis diverses idées et propositions au niveau juridique et qu'ils s'efforcent actuellement de voir passer de nouvelles lois relatives à l'octroi de crédits. En outre, le président Bush a lui-même fait part de son soutien à l'égard de telles législations du fait qu'elles concernent les crédits « prédateurs », c'est-à-dire ces activités devenues aujourd'hui très agressives du fait de la pression concurrentielle, pression que nous avons déjà évoquée. C'est à cause d'elle que n'importe qui a pu s'engager dans ce type d'activité, sans aucun contrôle, ce qui a encouragé la fraude hypothécaire. Pensez-vous que ces nouvelles lois peuvent avoir un effet positif et que le pouvoir législatif se rendra compte qu'il existe un lien entre les crédits prédateurs, le marketing agressif, la fraude hypothécaire et la crise des subprimes à laquelle nous assistons aujourd'hui ?

M. Broshears :

Évidemment, comme je l'ai déjà indiqué lors d'une précédente présentation, il conviendrait d'établir un juste équilibre entre un excès de réglementation et la libre entreprise. Cette liberté est le moteur de l'économie ; grâce à elle davantage de personnes ont accès au marché, peuvent y travailler et y prospérer. Il est cependant évident qu'il conviendrait d'établir certaines réglementations afin de mettre un frein au type de situations auxquelles nous assistons aujourd'hui. Je ne suis pas vraiment un expert en la matière. C'est aux membres du Congrès de décider ce qu'il convient de faire dans ce domaine mais il semble dorénavant qu'ils soient en train de prendre des décisions, qu'ils s'efforcent de resserrer la vis et d'instaurer davantage de contrôles avant que la situation n'échappe à tout contrôle.

Mme Morandi :

Tout ceci est extrêmement important pour nous également du fait que les États-Unis ont toujours une dizaine d'années d'avance. Si nous arrivons à supprimer les points faibles d'un système qui rendent ce problème si difficile à résoudre, ou du moins si nous parvenons à créer ce juste équilibre entre l'absence totale de réglementation et un certain degré de contrôle, je pense que nous aurons avancé dans la bonne voie. Le problème est que l'absence de réglementation favorise le libre marché mais que, de ce fait, ce type d'escroquerie ne cesse de se développer extrêmement rapidement, favorisé par les avancées technologiques et la pression concurrentielle.

M. Broshears :

Oui, un certain degré de réglementation semble effectivement être souhaitable... Dans certains cas, les procédures pourraient être améliorées, notamment en ce qui concerne les institutions financières. Nous avons traité certaines affaires où les employés de ces institutions étaient eux-mêmes impliqués dans des escroqueries, ce qui complique la tâche en ce domaine. De plus, lorsqu'une affaire immobilière est conclue, chacun y gagne, chacun en profite ; c'est-à-dire que toutes les parties sont parvenues à un accord mais encore reste-t-il à prouver que cela s'est fait de façon légitime et légale.

Mme Morandi :

Exactement. Ne pensez-vous pas comme moi que le fait que ce sont des professionnels eux-mêmes qui sont responsables de ces faux en écritures, de ces vols d'identité et de ces déclarations frauduleuses - ce qui ne cesse de m'inquiéter - constitue un maillon faible au sein même du système. Certes, il est possible d'aller sur l'Internet et d'y vérifier que vous êtes bien le propriétaire de telle ou telle maison, mais dans le cas d'un agent véreux qui fabrique des faux prétendant qu'en réalité *Tim* est propriétaire de votre logement, ce sont les données accessibles sur l'Internet et la procédure elle-même qui créeront le danger.

M. Broshears :

Oui, il reste sans doute pas mal de choses à faire en ce domaine mais quoi que l'on fasse pour rationaliser les processus, il existe d'ores et déjà un certain nombre de choses que l'on peut faire pour obtenir les garanties nécessaires. Pour ma part, je pense que les acteurs du secteur sont eux-mêmes à la racine du problème. C'est vrai qu'il existe un certain nombre de fraudes hypothécaires élaborées uniquement par deux personnes : l'acheteur et le vendeur. Mais il leur sera bien plus difficile de la répéter par le biais de multiples transactions. Par contre, si vous faites partie des professionnels du secteur, vous pouvez multiplier les transactions et les bénéfiques frauduleux.

Mme Morandi :

Certes, et c'est d'ailleurs bien pour cette raison que nous en sommes là. Coopérez-vous avec d'autres juridictions ? Vous avez dit que vous vous étiez rendu à Toronto au Canada. Avez-vous pris contact avec les autorités judiciaires ?

M. Broshears :

Non.

Mme Morandi :

Je vous pose cette question parce que les recherches que j'ai menées sur l'Internet m'ont appris que ce même type de problème s'est déjà produit dans les années 80 aux États-Unis, en Nouvelle-Écosse et au Royaume-Uni mais nous n'en avons rien su, du moins quant à leurs répercussions juridiques. C'est pour cela que votre expérience est importante.

M. Broshears :

Certes, la fraude hypothécaire ne date pas d'hier.

Mme Morandi :

Oui, mais pas sur cette échelle.

M. Broshears :

Oui, effectivement. Le marché de l'immobilier a traversé une telle période de boom. Les crédits se sont multipliés et donc les possibilités de fraude, car tout le monde est surchargé ; de plus, les subprimes ont ouvert les marchés à énormément de personnes qui n'y accédaient pas auparavant.

Mme Morandi :

Ugo, j'ai l'impression que le temps à notre disposition est... ?

Ugo Bechini:

Oui, quasiment écoulé. Vous avez traité le sujet de façon tout à fait satisfaisante. Il me restait cependant une question à vous poser que m'a communiquée une journaliste du Corriere della Sera. Elle voulait savoir si votre unité travaillait avec des organismes chargés de l'application de la loi en France et en Italie. Mais à cela, vous avez déjà répondu. Il ne me reste plus qu'à vous remercier.

Il me semble que nous allons pouvoir couper notre connexion. M. Broshears, encore merci.

Des mots comme *subprimes* et *fraude hypothécaire* font partie du vocabulaire courant en Europe mais nous ne savions que très peu de choses sur leurs causes et vous nous avez fort bien renseignés. Les activités de votre unité nous ont véritablement impressionnés et nous vous adressons tous nos vœux de succès.

J'aimerais également remercier Eliana Morandi. ...