

# La fraude dans les dossiers de location toujours en hausse

Imodirect, agence immobilière indépendante 100 % en ligne, spécialisée dans la recherche de locataires et la gestion locative, constate une hausse exponentielle des fraudes dans les dossiers présentés par les candidats locataires. Cela va de la « petite » fraude (date de démarrage d'un contrat de travail modifiée, par exemple) aux dossiers comportant des documents, souvent administratifs, falsifiés (fiches de paye, avis d'imposition, contrats de travail, titres de séjour, etc.).

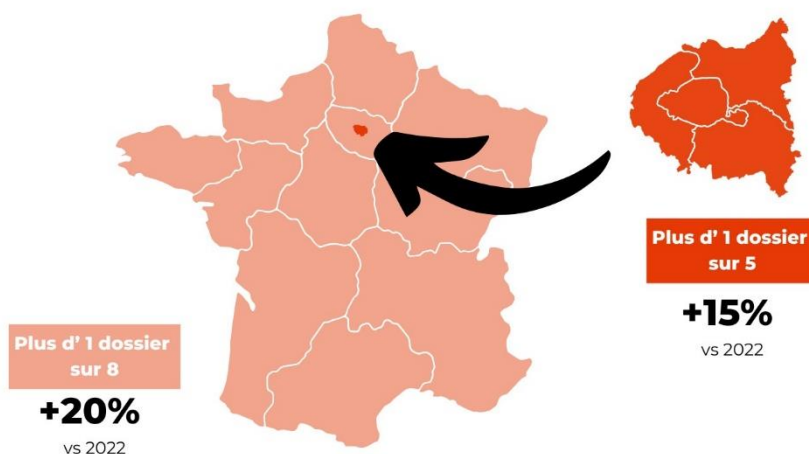
- Plus d'1 dossier frauduleux sur 5 à Paris et petite couronne : +15% vs 2022
  - Plus d'1 dossier frauduleux sur 8 en province : + 20% vs 2022

Environ 23 % des dossiers sont falsifiés à Paris et première couronne

Après une première étude en 2022, qui avait déjà constaté une hausse des fraudes dans les dossiers de location, les derniers chiffres d'Imodirect confirment le phénomène, qui continue de s'accroître.

« La fraude est en constante augmentation : nous constatons en ce moment à Paris et petite couronne que plus d'1 dossier sur 5, soit 23 %, comporte au moins un élément frauduleux, contre 20% en 2022. Une augmentation de 15% ! », souligne Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect. « Même chose sur le reste du territoire, où l'on dénombre environ 12,1% de dossiers frauduleux (plus d'1 dossier sur 8), contre 10% en 2022, soit 20% d'augmentation. Les « faux » concernent autant les dossiers des candidats locataires que ceux des garants », note-t-il.

## Part de dossiers frauduleux



Source : Imodirect janvier 2024

### Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) / [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

## Une pratique non sans risque

Bien que (trop) répandues, ces pratiques sont, bien sûr, préjudiciables pour les bailleurs, mais également très risquées pour les locataires. D'après l'article 441-1 du Code pénal, l'usage de faux est passible de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende. Récemment, le tribunal judiciaire de Vannes a condamné un locataire qui avait présenté de fausses fiches de paye à de la prison ferme et à 2 500 euros d'amende.

## Une fraude à la portée de tous... mais qu'il est possible de démasquer

Internet et les outils de manipulation de PDF comme Photoshop ou, plus simplement, Adobe Acrobat, ou Smallpdf permettent de modifier aisément les mentions figurant sur les documents : dates, noms, montants et adresses, notamment. « *Sans méthodologie, expérience et outils, il est impossible, pour un œil non averti, de déceler de faux documents. Le risque d'impayés pour le bailleur est, alors démultiplié* », met en garde Arnaud Hacquart.

Certaines techniques simples aident à identifier les faux les plus évidents, notamment en croisant les données du dossier. « *Établir une fausse fiche de paie est facile en ligne, mais des erreurs dans les calculs de congés payés ou des incohérences entre le taux d'imposition à la source et l'avis d'imposition peuvent souvent être repérées par une lecture attentive des documents* », analyse-t-il. L'avis d'imposition peut également être vérifié sur le site officiel de l'administration fiscale, et une étude de la cohérence globale du dossier avec les adresses fournies peut éliminer certains candidats rapidement.

## La sécurité apportée par un véritable professionnel de la gestion locative

Cependant, ces techniques « élémentaires » se révèlent souvent insuffisantes. En effet, seuls des outils logiciels spécifiques permettent de détecter des manipulations de fichiers PDF. Ainsi, seules des techniques KYC (Know Your Customer) sont capables de faire correspondre les photos des pièces d'identité fournies avec la véritable photo du candidat. Il est donc crucial de confier l'analyse des dossiers et le choix des locataires à de véritables professionnels. L'amateurisme des autogestionnaires et l'approche artisanale de nombreuses agences immobilières ne suffisent plus à détecter les faux dossiers, exposant ainsi les propriétaires à d'importants risques d'impayés de loyers.

## À propos d'Imodirect

Lancée commercialement en 2018 par Arnaud Hacquart, Imodirect est une agence immobilière 100% en ligne, nationale, indépendante, dédiée à l'activité de recherche de locataire et de gestion locative. Dotée d'un réseau national de 300 Imoagents, elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs avec une offre professionnelle à des tarifs abordables et des services réalisés en toute transparence.

Plus d'informations sur [www.imodirect.com](http://www.imodirect.com)

---

## Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) / [www.galivel.com](http://www.galivel.com)