

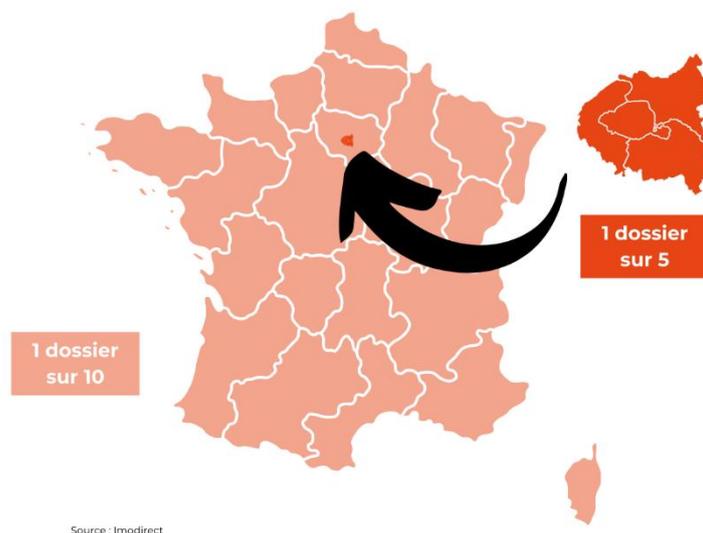
### Dossier de location : forte inflation sur les fraudes

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.).

#### Environ 20 % des dossiers sont falsifiés à Paris et première couronne

Généralisée, cette inflation est particulièrement massive sur les marchés locatifs les plus tendus « *En matière de volumétrie, le phénomène est en constante augmentation : nous constatons en ce moment à Paris et petite couronne environ 1 dossier sur 5, soit 20 %, qui comporte au moins un élément frauduleux et 1/10 en province, soit 10 %. C'est énorme* » souligne Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect. « *Les « faux » concernent autant les dossiers des candidats locataires que ceux des garants* » note-t-il.

#### Part de dossiers frauduleux



Avant d'ajouter : « ces pratiques sont, bien sûr, préjudiciables pour les bailleurs, mais aussi 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. Le 6 février dernier, 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 ».

#### 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)

## **Des fraudeurs à la pointe de la technologie et... des bailleurs transformés en Sherlock Holmes**

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.

Des techniques simples aident à déceler les « faux » les plus grossiers, en recoupant les données figurant au dossier, par exemple. « *En effet, établir une fausse fiche de paye est très facile sur internet, mais il est souvent possible de constater des erreurs dans les calculs de congés payés ou, encore, une incohérence entre le taux d'imposition à la source et l'avis d'imposition associé. Une lecture attentive des documents peut permettre de détecter les documents falsifiés* » analyse Arnaud Hacquart.

Quant à l'avis d'imposition, il peut être contrôlé sur le site de référence de l'administration fiscale. L'étude de la cohérence globale du dossier avec les adresses fournies peut, aussi, permettre d'éliminer rapidement certains candidats.

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

Mais ces techniques « élémentaires » se révèlent, souvent, insuffisantes. En effet, seuls des outils logiciels spécifiques permettent de déceler des manipulations de fichiers PDF. Ainsi, seules des techniques de KYC (Know Your Customer,) sont à même de faire correspondre, par exemple, les photos des pièces d'identité fournies avec la véritable photo du candidat.

Il est donc primordial de confier à de vrais professionnels l'analyse des dossiers et le choix des locataires. L'amateurisme des autogestionnaires, l'artisanat de nombreuses agences immobilières ne permettent plus, aujourd'hui, de déceler les faux dossiers. Ce qui fait courir des risques très importants d'impayés de loyers aux propriétaires.

Cela n'arrive pas qu'aux autres. « *Le choix du candidat parce qu'on a eu la « bonne intuition » doit être évité. Les meilleurs escrocs sont, souvent, les plus sympathiques...au prime abord, du moins !* » conclut Arnaud Hacquart.

Outre cette garantie d'un service plus personnalisé, les clients d'Imodirect pourront bénéficier d'une meilleure trésorerie qu'en auto-gestion : grâce à l'IBAN virtuel, le reversement des loyers devient littéralement instantané, s'ajoutant à un système automatisé de relance en six étapes, très efficace : autant dire que les loyers seront payés d'autant plus vite !

---

### **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)



### 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)