



Department of Records

CITY OF PHILADELPHIA

Foire aux questions (FAQ) sur la fraude à la propriété/le titre de propriété entremêlé

1) Qu'est-ce qu'un titre de propriété entremêlé ?

L'expression « titre de propriété entremêlé » indique la présence de problèmes liés à la propriété d'un bien immobilier. Si vous vous considérez comme propriétaire du logement dans lequel vous vivez et votre nom ne figure pas sur l'acte de propriété, vous pourriez avoir un titre de propriété entremêlé. Si vous louez ou cohabitez avec un ami ou un membre de votre famille dans un logement qui lui appartient, vous n'êtes pas propriétaire.

Ci-dessous vous trouverez quelques exemples courants qui pourraient indiquer que vous avez un problème de titre de propriété entremêlé :

- Votre nom ne figure pas sur l'acte de propriété de votre logement.
- Vous ne savez pas si votre nom figure sur l'acte de propriété de votre logement.
- Le logement dans lequel vous habitez appartient à un membre de votre famille qui est décédé et dont le nom figure sur l'acte de propriété.
- Vous êtes la seule personne souhaitant habiter dans le logement, mais votre nom ne figure pas sur l'acte de propriété.
- Vous habitez dans un logement avec un prêt immobilier, l'emprunteur d'origine est décédé, et vous souhaitez prendre la relève (ou la responsabilité) des remboursements de l'emprunt.
- Vous avez conclu un accord location-accession (également appelé « accord location-achat » ou « contrat de terre à versements périodiques ») pour acheter le logement et avez remboursé une partie ou l'intégralité de son prix d'achat, mais votre nom ne figure pas sur l'acte de propriété.

2) Pourquoi devrais-je faire attention si j'ai un titre de propriété entremêlé ? J'habite toujours dans le logement.

Le titre de propriété entremêlé est un problème très sérieux qui affecte des milliers de logements à Philadelphie. Si vous avez un titre de propriété entremêlé, vous aurez sans doute des difficultés à mener à bien les démarches suivantes :

- Contracter un emprunt immobilier ou autre ou essayer de refinancer un emprunt immobilier ou autre existant.
- Collaborer avec le gouvernement municipal pour régler des impôts fonciers en souffrance.
- Collaborer avec les services publics pour régler des factures en souffrance.
- Obtenir une subvention du gouvernement municipal pour effectuer des travaux sur votre logement.
- Contracter une assurance habitation pour la propriété.
- Vendre le logement.
- Donner votre propriété à votre famille ou des amis si quelque chose vous arrivait.
- Empêcher la personne dont le nom figure sur l'acte de propriété, ou l'un des membres de sa famille, de prendre possession du logement.

Des subventions municipales et privées existent pour aider à financer les frais de reprise de titre de propriété. N'hésitez pas à demander de l'assistance auprès de l'un des services juridiques figurant ci-dessous pour déterminer votre éligibilité.

3) Qu'est-ce que la fraude au prêt immobilier ou à la propriété ?

La fraude à la propriété est une forme moins courante mais très sérieuse de titre de propriété entremêlé. Elle prend généralement la forme de fraude au prêt immobilier ou à l'acte de propriété.

La fraude à l'acte de propriété se produit quand un logement est vendu par une personne prétendant en être le propriétaire. Ceci est effectué sans la permission du propriétaire légal, et son nom est supprimé de l'acte de propriété à son insu et sans son consentement éclairé. Le propriétaire légal doit alors prouver en cour de justice que la propriété lui appartient légalement. À moins que le propriétaire légal n'entreprenne des démarches pour réclamer son droit à la propriété, le propriétaire illégal peut revendre ou hypothéquer la propriété. Si ceci se produit, la situation se complique encore davantage.

La fraude au prêt immobilier se produit lorsque quelqu'un contracte un prêt hypothécaire sur une propriété qui ne leur appartient pas pour emprunter de l'argent sur la base de la propriété. Ces opérations hypothécaires sont menées à bien à l'insu et sans le consentement éclairé du propriétaire légal de la propriété.

4) Comment puis-je éviter de devenir victime de la fraude à la propriété ?

Vous pouvez entreprendre plusieurs démarches pour éviter de devenir victime de la fraude à la propriété :

- Lors de l'achat d'une propriété, assurez-vous de (a) identifier le propriétaire actuel de la propriété, (b) vérifier l'identité du vendeur et son autorité par rapport à la vente de la propriété, et (c) identifier et résoudre tout droit de gage affectant la propriété. Envisagez d'avoir recours à un agent immobilier agréé et déterminez la couverture de l'assurance de titre éventuellement disponible.
- Surveillez et sécurisez toute propriété inoccupée qui vous appartient. Faites une demande de [permis de propriété résidentielle inoccupée](#) auprès du gouvernement municipal.
- Faites envoyer le courrier reçu à vos propriétés inoccupées à votre résidence principale ou à une boîte postale pour éviter que la propriété ne semble inoccupée.
- Assurez-vous de vous rendre à la propriété à différentes heures de la journée et de la soirée, de maintenir son extérieur en bonne état, et de toujours contrôler les portes, les fenêtres et les serrures.
- Effectuez toutes les réparations nécessaires pour éviter des problèmes ultérieurs, comme des violations au code.
- Faites le suivi des réparations, des règlements aux services publics et autres services d'entretien pour la propriété.
- Lisez toute la correspondance qui arrive chez vous. Les carnets de paiements ou autres informations d'une banque ou société de crédit immobilier qui vous semblent inhabituels peuvent être le signe d'activités illégales.
- Examinez votre relevé fiscal annuel et vos factures d'eau mensuelles. S'ils ne sont pas en votre nom et si vous ne les avez pas reçus, adressez-vous au gouvernement municipal pour en connaître la raison.

5) Je crois être victime d'une fraude à la propriété. Que devrais-je faire ?

Si vous croyez être victime d'une fraude à la propriété, nous vous recommandons d'entreprendre toutes les démarches suivantes immédiatement :

- Obtenez une copie certifiée gratuite de l'acte de propriété ou du prêt immobilier en question du service des dossiers (Department of Records) dans la salle 154 de la mairie. Assurez-vous d'examiner tous les dossiers rattachés à l'adresse de la propriété pour vérifier

qu'aucun document n'est frauduleux. Le personnel du service des dossiers vous aidera à obtenir une copie certifiée. Si vous ne pouvez pas vous rendre à la mairie, vous pouvez demander une copie du document par courrier. Communiquez votre nom et adresse, l'adresse de la propriété en question, et une description courte du problème. Les demandes doivent être envoyées à : *Department of Records, Room 154 City Hall, Philadelphia, PA 19107. Attn: Supervisor.*

- Vous pouvez également afficher (mais non pas imprimer) une copie non officielle de votre acte de propriété ou prêt immobilier en ligne gratuitement. Ou vous pouvez acheter une souscription en ligne avec votre carte de crédit pour imprimer l'acte de propriété ou le prêt immobilier. Cliquez [ici](#).
- Déposez une plainte auprès de la police de Philadelphie en vous rendant dans un commissariat.
- Après avoir déposé votre plainte auprès de la police, avisez le bureau de Philadelphie du procureur de district que vous êtes victime d'une fraude. Contactez le service de la cybercriminalité et de la criminalité économique (Economic and Cyber Crime Unit) au 215-686-9902
- Avisez le bureau de la protection des consommateurs (Office of Consumer Protection) du procureur général de la Pennsylvanie au 1-800-441-2555.
- Déposez une plainte de fraude au prêt immobilier/acte de propriété auprès du service des dossiers (Department of Records) dans la salle 154 de la mairie. Le service des dossiers ne permet pas de déposer ces plaintes en ligne, mais vous pouvez en imprimer une en ligne en cliquant [ici](#). La fraude à l'acte de propriété est complexe. Notre personnel du service des dossiers s'entretiendra avec vous en personne, si possible, ou au minimum au téléphone pour s'assurer de comprendre votre situation et de pouvoir vous orienter vers les ressources appropriées.
- Consultez un avocat spécialisé dans l'immobilier chevronné IMMÉDIATEMENT. La résolution des problèmes de fraude à la propriété généralement exigent une « quiet title action » auprès d'un tribunal civil et l'obtention d'une ordonnance de la part d'un juge (Voir le point No 6 ci-dessous). Un avocat spécialisé dans l'immobilier chevronné pourra vous guider tout au long de la démarche.

6) J'ai entendu dire que pour remédier à une fraude à la propriété or au titre de propriété entremêlé, je devrais peut-être tenter une « quiet title action ». De quoi s'agit-il ?

Une « action to quiet title » est un procès intenté auprès d'un tribunal pour déterminer qui est le véritable propriétaire d'une propriété. Cette démarche « calme » toute réclamation ou droit

concurrent par rapport au titre de propriété. Il s'agit d'une plainte selon laquelle la possession (ou le titre) d'une propriété est défaillant d'une façon ou d'une autre. Par exemple, quelqu'un peut intenter une « quiet title action » pour contester le transfert frauduleux d'une propriété par le biais d'un acte de propriété falsifié. [Télécharger le formulaire de plainte légale de « quiet title ».](#)

Une « quiet title action » n'est pas une affaire pénale. Même si le bureau du procureur de district ouvre une procédure pénale à l'encontre de la personne qui a commis la fraude, vous devez toujours intenter une « quiet title action » séparée et obtenir une ordonnance de tribunal d'un juge déclarant que vous êtes le propriétaire légal de la propriété. Le bureau du procureur de district ne peut pas obtenir une ordonnance de tribunal dans une affaire pénale déclarant que vous êtes le propriétaire légal de la propriété.

Si vous souhaitez plus d'informations sur les « quiet title actions », veuillez contacter le bureau des dossiers juridiques (Office of Judicial Records) dans la salle 296 de la mairie, au 215-686-4251, ou vous rendre au centre des ressources pour les affaires civiles et la justice pour les personnes âgées (Elder Justice and Civil Resource Center), dans la salle 278 de la mairie.

7) **Je ne connais pas d'avocats, et je ne suis pas sûr(sure) d'avoir les moyens financiers d'en engager un. Que devrais-je faire ?**

Nous vous suggérons de contacter l'une des ressources juridiques suivantes pour déterminer si elles peuvent vous aider :

- **Community Legal Services (CLS).** CLS offre de l'aide juridique gratuite en affaires civiles aux Philadelphiens à faible revenu qui remplissent certaines conditions. Pour obtenir plus d'informations, veuillez visiter leur site Web au <https://clsphila.org/>. Vous pouvez également vous rendre à leur bureau en personne, sans rendez-vous, les lundis, mercredis et vendredis de 9h à 12h au 1410 W. Erie Avenue, Philadelphia, PA 19140. Le bureau se trouve au croisement de Broad Street et Erie Avenue.
- **SeniorLAW Center.** Le SeniorLAW Center accepte les affaires de titres de propriété entremêlés de personnes âgées de 60 ans ou plus. La priorité est accordée aux personnes âgées à faible revenu ou présentant d'autres vulnérabilités. Le SeniorLAW Center n'accepte pas les personnes qui se présentent sans rendez-vous. Vous devez d'abord les contacter pour rendre rendez-vous. Appelez la ligne d'assistance téléphonique du SeniorLAW Center – 1-877-PA SR LAW (1-877-727-7529) ou 215-988-1242 – du lundi au jeudi inclus de 10h à 12h. Pour obtenir plus d'informations, allez sur leur site Web : <http://seniorlawcenter.org/>

SeniorLAW Center

Two Penn Center
1500 JFK Boulevard, Suite 1501
Philadelphia, PA 19102

- **Philadelphia Legal Assistance (PLA).** Fournit des services juridiques gratuits pour les affaires civiles aux résidents à faible revenu de Philadelphie. Pour obtenir de l'aide en ligne pour votre problème juridique, allez au <https://www.philalegal.org/>, or rendez-vous au :

Philadelphia Legal Assistance
The Cast Iron Building
718 Arch Street, Suite 300N
Philadelphia, PA 19106
(Tél.) 215-981-3800

- **Service d'informations et d'orientation en matière d'avocats (Lawyer Referral and Information Service, LRIS) de l'association du barreau de Philadelphie.** Le LRIS est une ressource pour tous les résidents de la zone de Philadelphie cherchant un avocat susceptible de les aider pour leurs problèmes juridiques. Appelez le 215-238-6333 entre 9h et 17h, du lundi au vendredi inclus, ou demandez un avocat en ligne au <https://iris.philadelphiabar.org/>. Ce service n'a pas d'horaires pour les personnes qui se présentent sans rendez-vous. Le LRIS ne fournit pas d'avocats gratuits.

8) J'ai reçu une lettre du service des dossiers. Qu'est-ce que cela signifie ?

Chaque fois qu'un acte de propriété ou un prêt immobilier est enregistré, le service des dossiers envoie une [lettre](#) au propriétaire actuel figurant dans le dossier pour l'informer qu'un nouveau document a été enregistré. Ces lettres alertent les propriétaires dans les cas où l'opération est frauduleuse. Les propriétaires pourront alors prendre des mesures de recours, si besoin est.

Le fait que vous avez reçu une lettre ne signifie pas que vous êtes victime d'une fraude. Par exemple, certaines raisons courantes pour lesquelles un acte de propriété ou un prêt immobilier a été enregistré en rapport à votre propriété comprennent :

- Vous venez d'acheter la propriété.
- Vous avez hypothéqué la propriété.
- Vous avez refinancé votre emprunt immobilier.
- Vous avez hérité de la propriété et avez mis la propriété à votre nom sur l'acte de propriété.

Si vous n'êtes pas sûr(sure) si vous avez été victime d'une fraude, veuillez contacter le service des dossiers au 215-686-2290 ou au records.info@phila.gov.

9) J'ai entendu parler d'un service gratuit que le service des dossiers offre au public appelé Fraud Guard. De quoi s'agit-il ?

Le service des dossiers offre gratuitement un service de notification par e-mail appelé Fraud Guard au public. Ce service aide les propriétaires à déterminer si un acte de propriété ou un prêt immobilier enregistré en rapport à leur propriété à Philadelphie est frauduleux.

Cliquez [ici](#), puis cliquez sur le bouton « Fraud Guard » en haut de la page pour créer un compte Fraud Guard gratuit. Vous serez invité(e) à saisir votre adresse e-mail, et vos nom et prénom. Une fois inscrit(e), vous recevrez un e-mail après que quelqu'un enregistre un acte de propriété ou un prêt immobilier auprès du service des dossiers avec les nom et prénom du détenteur du compte figurant comme partie. Vous pouvez cliquer sur le lien figurant dans votre e-mail pour afficher une copie non officielle de votre acte de propriété ou un prêt immobilier en ligne gratuitement.

10) Une fois que j'ai déposé un signalement de fraude auprès du service des dossiers, qu'en advient-il ?

Le service des dossiers utilise les signalements de fraude pour faire le suivi des allégations de fraude au prêt immobilier et à l'acte de propriété qu'il reçoit du public. Le service des dossiers n'est pas une agence chargée de mener des enquêtes, et n'entreprend donc pas d'activités d'enquête sur la base d'un signalement de fraude. Par contre, il oriente les personnes vers les ressources juridiques (civiles ou pénales) appropriées qui pourront les aider dans leur enquête de la fraude supposée et leur évaluation des recours possibles. Il coopère également de façon régulière avec les forces de l'ordre et les tribunaux pour les affaires de fraude à la propriété.