

## FICHE TECHNIQUE ARNAQUES AUX FAUX LOGEMENTS

### Mode opératoire

---

Les escrocs diffusent une annonce alléchante sur différents sites dédiés à cet effet ou sur les réseaux sociaux. Ces offres proposent des logements intéressants à des prix généralement bien inférieurs aux prix du marché. Le but est d'attirer l'attention des victimes potentielles sur ce type d'annonce. Concrètement, les auteurs à l'origine de ces arnaques vont récupérer des photos d'annonces réelles, copier le texte et diminuer significativement le loyer. Ils vont renseigner de fausses adresses e-mail, de faux numéros de téléphone et de fausses personnes de contact. Il arrive également qu'en plus de la personne de contact, figure le nom d'une autre personne telle qu'un prétendu avocat, notaire, agent d'affaires ou encore une société de location, chargée de s'occuper des formalités en cas d'absence de la personne de contact. Ces annonces peuvent concerner aussi bien des logements de vacances que des logements à louer voire à acheter comme domicile.

Une fois qu'un premier contact a lieu, le prétendu propriétaire, la personne de contact ou la personne chargée de s'occuper des démarches va prétexter des raisons professionnelles à l'étranger l'empêchant d'être présent pour la visite du bien en question. Parfois, une date de visite est fixée mais les arnaqueurs inventent un empêchement de dernière minute pour l'annuler. Dans tous les cas, ces escrocs demanderont ensuite de leur faire parvenir par e-mail une copie des pièces d'identité ainsi que d'autres informations personnelles.

Les arnaqueurs vont ensuite demander un certain montant en guise de caution ou de premier loyer afin de garantir la réservation du logement. Très souvent, il est demandé d'effectuer la transaction par virements bancaires en Suisse ou à l'étranger ou encore via une société de transfert de fonds telle que Western Union ou MoneyGram par exemple.

### Différents scénarios

---

Tout d'abord, on constate des arnaques concernant les logements de vacances. Ces derniers peuvent aussi bien être des résidences en bord de mer pour des vacances d'été que des chalets en montagne pour les vacances d'hiver. Ensuite, force est de constater que bon nombre d'arnaques aux faux logements concernent des locations d'appartements comme domicile fixe. Il arrive aussi que des escroqueries concernent des appartements ou des maisons à vendre mais cela est tout de même plus rare. Enfin, dans certains cas, les escrocs prennent le rôle du faux locataire. Ils vont répondre à des annonces de logements de vacances bien réelles en affirmant être intéressés et demandent les disponibilités. Ils vont ensuite affirmer vouloir réserver un séjour et demander toute une série d'informations personnelles aux propriétaires pour régler l'acompte ou la totalité du prix rapidement afin d'être sûr d'avoir

le bien prétextent-ils. En réalité, ils se servent de ces informations pour commettre d'autres infractions sur internet. Parfois, ils font croire avoir viré un montant plus important que celui initialement prévu et demandent donc le remboursement de la différence.

## **Des escrocs rusés**

---

Les escrocs prennent en compte le contexte et profitent des périodes ou des lieux où la demande de ce type de biens est élevée. A l'inverse, le citoyen ou la citoyenne lambda doit redoubler de vigilance dans des contextes similaires. Ainsi, les périodes de vacances estivales ou les vacances d'hiver sont des périodes où les risques de voir ces fausses annonces sont les plus élevés. Concernant la location d'appartement comme domicile, bien que ces fausses annonces se retrouvent toute l'année, les périodes précédentes les reprises universitaires et des hautes écoles représentent toutefois un risque accru. En effet, de nombreuses étudiantes et étudiants sont à la recherche d'une chambre ou d'un petit appartement pour leurs études. La forte demande profite donc aux escrocs. Le contexte géographique est également pris en compte par ces derniers. En Suisse, il existe plusieurs régions dont le marché immobilier tendu crée une situation propice à ce type d'escroqueries.

Les portails immobiliers importants ont les moyens de mettre en œuvre des systèmes qui identifient et suppriment ces fausses annonces. En revanche, ce n'est pas le cas pour les sites plus petits et encore moins pour les annonces sur les réseaux sociaux.

## **Quelques chiffres**

---

Pour la première fois en 2020 dans notre pays, les infractions présentant une composante dite « numérique » sont répertoriées dans le cadre de la statistique policière de la criminalité (SPC). Ces infractions représentent l'ensemble des atteintes au Code pénal commises sur les réseaux de télécommunication, en particulier internet. Le total des 24 398 infractions de criminalité numérique se répartit principalement entre trois domaines, à savoir la « cybercriminalité économique » avec une part de 84.2%, suivie par les « cyber-délits sexuels » avec 10.7% et les « cyber-atteintes à la réputation et pratiques déloyales » avec 5.1%. En matière de répartition, tout ce qui a trait à la « cyber-escroquerie », un sous-domaine de la « cybercriminalité économique » dont font partie entre autres les arnaques aux faux logements, constitue la catégorie la plus représentée avec un total de 16 395 infractions.

## **Conseils pour reconnaître et éviter ces arnaques**

---

- Ne versez jamais de caution via un service de transfert de fonds sans avoir au préalable reçu un contrat valable et visité l'objet à louer.
- Ignorez toute annonce immobilière concernant un appartement dont le propriétaire se trouve à l'étranger et exige un dépôt pour la clé dont vous avez besoin pour visiter l'objet en question.
- Ignorez toute annonce immobilière indiquant que le propriétaire (étranger) est prêt à vous remettre l'appartement contre une caution sans visite préalable.

- Ignorez toute annonce immobilière trop belle pour être vraie.
- Au travers de leurs annonces, les escrocs vont jusqu'à demander les disponibilités des personnes intéressées pour une visite et sollicitent passablement d'informations par retour de courriel (copie de pièce d'identité, revenus mensuels, etc.).
- Soyez attentifs aux fautes d'orthographe et de syntaxe dans l'annonce ou lors des échanges par écrit.
- Vérifiez les coordonnées de votre interlocuteur en les introduisant dans un moteur de recherche par exemple.
- Contrôler l'existence de l'adresse du bien en question.
- Contrôler si cette annonce existe sur d'autres sites.
- En cas de doutes, effectuez une recherche par image inversée pour vérifier que les images ne proviennent pas d'une annonce sur un autre site.
- Contacter la gérance pour s'assurer que le logement à louer est bien disponible et privilégiez les rencontres physiques.
- Contacter l'annonceur par le réseau téléphonique plutôt que via des applications en ligne telles que Messenger ou Whatsapp.
- Ne transmettez pas de pièces d'identité par e-mail ou autres supports numériques.

### **Que faire si vous êtes victime**

---

- Signalez l'annonce suspecte au détenteur de la plateforme
- Faire bloquer les fonds par sa banque (rappel de fonds)
- Déposez une plainte pénale (munissez-vous de toutes les pièces utiles telles que les messages échangés, contrat, etc.)